DECISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO
n. 6083 del 9 novembre 2011
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
Il capoufficio

COMUNE DI COLLINA D'ORO

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE E REGOLAMENTO EDILIZIO
sezione di Agra, Gentilino e Montagnola

ESAME PRELIMINARE	31 agosto 2009
APPROVAZIONE DEL MUNICIPIO DI COLLINA D'ORO	Ris. Mun. n. 365/10.05.2010
APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE	20 dicembre 2010
ANNUNCIO PUBBLICAZIONE Foglio Ufficiale no. 8	28 gennaio 2011
PUBBLICAZIONE	7 febbraio / 8 marzo 2011
CONSIGLIO DI STATO	9 novembre 2011

Aggiornamento settembre 2026

INDICE

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE 5
CAPITOLO I: BASE LEGALE, COMPONENTI 5
art. 1 Base legale, legislazione applicabile 5
art. 2 Componenti 5
CAPITOLO II: NORME INTRODUTTIVE 6
art. 3 Scopo 6
art. 4 Campo di applicazione 6
art. 5 Edificabilità 6
art. 6 Definizioni 6
art. 7 Indici e loro utilizzazione 6
art. 8 Costruzioni accessorie 6
art. 9 Distanze 7
art. 10 ~~Sopraelevazioni~~ 8
art. 11 Altezze/costruzioni di tetti/corpi sporgenti 9
art. 12 Corpi tecnici 9
art. 13 Supplementi alle altezze 10
art. 14 Sistemazione del terreno 10
art. 15 Costruzioni contigue 10
art. 16 Convenzione tra privati 10
art. 17 Costruzioni a gradoni 10
art. 18 Costruzioni sotterranee 11
art. 19 Rettifiche di confine, ricomposizione particellare 11
art. 20 Zone soggette a Piano di Quartiere (PQ) 11
art. 21 Aree esposte ai rumori (AER) e GdS 12
art. 22 Protezione del panorama 12
Art. 22bis Tinteggi 13
art. 23 Disciplinamento delle residenze secondarie 13
art. 24 Molestia 13
art. 25 Antenne per la telefonia mobile e radioamatore 13
art. 26 ~~Scuole private~~ 13
art. 27 Commissione di esperti 13
CAPITOLO III: PIANO DEL PAESAGGIO 14
art. 28 Area forestale 14
art. 29 Zona agricola 14
Art. 29bis Zona residua 14
art. 30 Zone di protezione della natura 14
art. 31 Zona di Protezione del paesaggio e dei parchi. 15
art. 32 Zona di verde protetto, sez. Montagnola 16
art. 33 Elementi naturali protetti 16
art. 34 Assi verdi (stralciato) 17
art. 35 Zona di protezione delle acque sotterranee 17
Art. 35 bis Zona di protezione delle acque di superficie 17
art. 36 Zone di pericolo naturale 18
art. 37 Elenco dei beni culturali protetti 18
art. 38 Tutela dei ritrovamenti archeologici 19
CAPITOLO IV: PIANO DELLE ZONE 21
art. 39 Finalità zone edificabili 21
art. 40 Elenco delle zone 21
art. 41 Zona dei nuclei (NV) 21
art. 42 PP del nucleo di Gentilino 24
art. 43 PP del nucleo di Viglio – sezione di Gentilino 25
art. 44 PP Piazza Brocchi (PPBEA) – sezione di Montagnola 26
art. 45 PP del nucleo di Pianroncate – sezione di Montagnola 29
art. 46 PP del nucleo di Arasio – sezione di Montagnola 29
art. 47 PP del nucleo di Montagnola 30

art. 48 PP del nucleo di Certenago – sezione di Montagnola 30
art. 49 PP del nucleo di Poporino – sezione di Montagnola 31
art. 50 PP del nucleo di Barca – sezione di Montagnola 31
art. 51 PP del nucleo di Scairolo – sezione di Montagnola 33
art. 52 PP del nucleo di Cadepiano – sezione di Montagnola 33
art. 53 Piano delle costruzioni - sezioni di Agra 33
art. 54 Zona residenziale (R) 34
art. 55 Zone residenziali a lago (RL) 35
art. 56 Zona residenziali a lago A (RLA) 35
art. 57 Zone residenziali speciali di Castello-Sotto Cimitero – sezione di Agra 36
art. 58 ~~Zone residenziali speciali di Prezzarino e Maggio (stralciato)~~ 37
art. 59 Zona residenziale a edificazione raggruppata (Zona residenziale speciale Bigogno-Camatta) 37
art. 60 Zona di estensione a nord del nucleo di Certenago soggetta a PQ – sezione di Montagnola 37
art. 61 Zona residenziale a ubicazione vincolata (RUV) – sezione di Montagnola 37
art. 62 Zona edificabile di interesse comunale (Zeic) 38
art. 63 Zona di Protezione del Monumento (Zpm)-sezione di Gentilino 39
art. 64 Zona residenziale di protezione del paesaggio naturale Rppn 40
art. 65 Zona residenziale di protezione del paesaggio antropico Rppa - sezione di Gentilino 40
art. 66 Zona residenziale di protezione del monumento S.Abbondio (Rpm) 41
art. 67 Zona edificabile speciale dell'ex-sanatorio – sezione di Agra 42
art. 68 ~~Zona di svago privata – sezione di Gentilino~~ (stralciato) 44
art. 69 Zona dei grotti (ZG) 44
art. 70 ~~Zona artigianale/commerciale/amministrativa Aca1+Aca2 - sezione di Montagnola~~ 47
art. 71 ~~Zone per attrezzature ed edifici pubblici (Ap-Ep~~) (stralciato) 47
art. 72 Territorio senza destinazione specifica (Zsds) 47
art. 73 Edifici fuori zona edificabile (stralciato) 47
CAPITOLO V: PIANO DEL TRAFFICO 48
art. 73bis Elementi del Piano del traffico e delle attrezzature ed edifici pubblici 48
art. 74 Strade 48
art. 75 ~~Distanze verso strade e piazze~~ (stralciato) 48
art. 76 Strade private nuove ed esistenti 48
art. 77 Strade pedonali e percorsi pedonali 49
art. 78 ~~Assi attrezzati – Sezione Agra~~ (stralciato) 49
art. 79 Posteggi pubblici 49
art. 80 Autorimesse e posteggi privati 50
art. 81 Accessi privati 50
art. 82 Moderazione del traffico 50
Art. 82 bis Zone per attrezzature ed edifici pubblici (AP-EP) 51
CAPITOLO VI: PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI 54
art. 83 Acquedotto 54
art. 84 Canalizzazioni 54
CAPITOLO VII:DISPOSIZIONI FINALI 55
art. 85 Ricorsi 55
art. 86 Multa, azione penale, azione civile 55
art. 87 Deroghe 55
art. 88 Entrata in vigore 55
REGOLAMENTO EDILIZIO 56
Norme sul rapporto tra ente privato e pubblico 56
art. 1 Esecuzione anticipata di opere d'urbanizzazione 56
art. 2 Manufatti privati su area pubblica 56
art. 3 Utilizzazione pubblica di aree private 56
art. 4 Sistemazione fondiaria 56
art. 5 Scorpori residui 56
Norme amministrative 57
art. 6 Opere soggette a notifica e domanda di costruzione 57

art. 7 Inizio dei lavori 57
art. 8 Conservazione dei segni della misurazione catastale 57
art. 9 Responsabilità 57
art. 10 Controllo delle costruzioni 57
art. 11 Misure di sicurezza e pulizia 57
art. 12 Permesso di abitabilità e controllo tecnico 57
Norme edilizie 58
art. 13 Locali abitabili 58
art. 14 Locali mansardati 58
art. 15 Aperture e ventilazioni in generale 58
art. 16 Parapetti 58
art. 17 Scale e corridoi 58
art. 18 Acque meteoriche 59
art. 19 Pluviali e tubi esterni 59
art. 20 Tetti, materiali e pendenze 59
art. 21 Sporgenze su area pubblica 59
art. 22 Occupazione di area pubblica 59
art. 23 Aperture in confine con l'area pubblica 60
art. 24 Scavi sul campo stradale, ripristino, garanzia 60
art. 25 Recinzioni, siepi, piantagioni e muri di sostegno 60
art. 26 Manutenzione 61
art. 27 Installazioni esistenti 61
art. 28 Allacciamento alla canalizzazione - autorizzazione e collaudo 61
art. 29 Barriere architettoniche 61

Aggiornamento secondo decisioni

- CdS ris. gov. n. 2747 del 23 maggio 2012
- CdS ris- gov. n. 3375 del 20 giugno 2012
- DT, decisione del 21 settembre 2012
- TRAM 980.2011.150 del 17 giugno 2013
- DT, decisione del 23 ottobre 2014
- DT, decisione del 11 gennaio 2017
- TF 10 marzo 2017
- CdS ris. gov. n. 2133 del 9 maggio 2018
- DT, decisione del 27 giugno 2018 (var zona estensione nord nucleo di Certenago)
- CdS ris. gov. n. 4519 del 9 settembre 2020
- CdS ris. gov. n. 5146 del 7 ottobre 2020
- CdS ris. gov. n. 4005 del 18 agosto 2021
- CdS ris. gov. n. 6590 del 21 dicembre 2022
- CdS ris. gov. n. 3997 del 23 agosto 2023
- CdS ris. gov. n. 5399 del 6 novembre 2024
- CdS ris. gov. n. 4115 del 19 agosto 2026

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

CAPITOLO I: BASE LEGALE, COMPONENTI

art. 1 Base legale, legislazione applicabile

1 Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalle Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) e relativo Regolamento (RLST), dalla Legge edilizia cantonale del 26 marzo 1991 (LE) e relativo Regolamento di applicazione del 9 dicembre 1992 (RLE)

2 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili le legislazioni cantonale e federale sulla pianificazione del territorio ed edilizia nonché le pertinenti leggi federali e cantonali, in particolare quelle in materia di protezione della natura e del paesaggio, delle foreste, delle acque e dell'ambiente.

art. 2 Componenti

Il PR di Collina d'Oro comprende:

1. Le rappresentazioni grafiche:

Sezione di Agra, Gentilino e Montagnola:

- Piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP-EP)

Sezione di Agra:

- Piano del paesaggio
- Piano delle zone
- Piano delle costruzioni (1:500)

Sezione di Gentilino:

- Piano del paesaggio
- Piano delle zone
- Piani Particolareggiati dei nuclei:
  - Gentilino (tavola n° 435-45)
  - Viglio (tavola n° 435-46)
- Zona di protezione del monumento ZPM (tavola n° 435-51)
- Piano indicativo dei servizi pubblici (acquedotto, canalizzazioni)

Sezione di Montagnola:

- Piano del paesaggio
- Piano delle zone
- Piani Particolareggiati dei nuclei:
  - Piazza Brocchi e adiacenze PPPBEA (tavola n° 6926.01)
  - Pianroncate (tavola n° 434-37)
  - Arasio (tavola n° 434-33)
  - Montagnola (tavola n° 434-42)
  - Certenago e zona di espansione a nord del nucleo (tavola n° 434-31)
  - Poporino (tavola n° 434-83)
  - Barca (tavola n° 6926.03)
  - Scairolo (tavola n° 434-36)
  - Cadepiano (tavola n° 434-34)
- Piani particolareggiati delle zone di protezione
  - Zona Residenziale di Protezione del Monumento di San'Abbondio Rpm (tavola n° "fascicolo arch. F. Defilippis")
- Piani delle zone residenziali ad ubicazione vincolata:
  - Marianda (tavola n° 434-43)
  - Crinale Poporino-Montagnola (tavola n° 6926.02)
- Piano indicativo dei servizi tecnologici (acquedotto, canalizzazioni)

2. Le Norme di attuazione e il Regolamento Edilizio

CAPITOLO II: NORME INTRODUTTIVE

art. 3 Scopo

1. Il PR comunale organizza e disciplina le attività d'incidenza territoriale sul territorio comunale.
2. In funzione delle specificità del territorio di Collina d'Oro, esso persegue in particolare i seguenti obbiettivi:
   - protezione dell'ambiente e di tutte le sue componenti;
   - densificazione degli insediamenti;
   - ricerca di un rapporto di qualità:
     a) con il paesaggio naturale
     b) con il paesaggio antropico
   - trasformazione della rete dei sentieri agricoli in un sistema per lo svago e la ricreazione.

art. 4 Campo di applicazione

Le presenti norme si applicano a tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, nonché a tutti gli interventi inerenti l'utilizzazione del suolo ed alla protezione del paesaggio.

art. 5 Edificabilità

1. Un fondo è edificabile se è situato in una zona definita tale dal PR (piano delle zone).
2. Edifici o impianti possono essere costruiti o trasformati solo con l'autorizzazione dell'autorità. L'autorizzazione è rilasciata solo se (art. 65 LST):
   - gli edifici o impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione;
   - il fondo è urbanizzato.

art. 6 Definizioni

Per l'indice di sfruttamento (IS), l'indice di occupazione (IO), la superficie utile lorda (SUL), la superficie edificabile (SE), la superficie edificata, le distanze, l'altezza degli edifici e il modo di misurarla, la sistemazione del terreno o le altre norme edificatorie generali, valgono le definizioni della Legge edilizia cantonale (LE) e del relativo Regolamento di applicazione (RLE). Per l'indice di edificabilità (IE) si deve considerare il rapporto fra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo la norma SIA 416 e la superficie edificabile del fondo (SEF).

art. 7 Indici e loro utilizzazione[1]

1. Gli indici di occupazione e di sfruttamento possono essere utilizzati una sola volta.
2. In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico delle nuove particelle nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.
3. Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio, prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.

art. 8 Costruzioni accessorie

1. Si ritengono accessorie le costruzioni prive di funzioni autonome e indipendenti, al servizio di un fabbricato principale che non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale.
2. Valgono le norme seguenti:
   a) Distanze:
      - dal confine: a confine, se senza aperture, altrimenti a una distanza di m. 1.50;

[1] sentenza TRAM 980.2011.150 del 17 giugno 2013

- dalle strade cantonali: vedi art. 9 cpv. 3
- dalle strade comunali: vedi art. 9 cpv. 3

b) IO supplementare = 10% dell'indice di zona

c) Lunghezza massima:
- a confine: m. 6.00
- a m. 1.50 dal confine: m. 9.00

d) Altezza massima, se su terreno piano: m. 3.00.
Su terreni in pendenza, quando la differenza di quota del terreno naturale tra la facciata a valle e quella a monte supera m. 1.00 e se l'accesso può essere realizzato unicamente da monte, è ammesso un supplemento di altezza pari al dislivello fra le facciate, al massimo m. 1.50.
La differenza di quota è rilevata dalle sezioni del terreno eseguite dal geometra assuntore o da interpolazione delle medesime.
In caso di sistemazione del terreno vale quanto disposto dall' art. 14 cpv. 3 (divieto di cumulo di supplementi).

art. 9 Distanze[2]

1. Dal confine
   a) Valgono le specifiche disposizioni stabilite per le varie zone di utilizzazione, in assenza di tali disposizioni: m. 4.00.
   b) Per facciate lunghe oltre i ml 16,00 nelle zone R, RL, RUV, Rppa la distanza minima da confine verso fondi privati, di cui al p.to a), deve essere aumentata di 1/3 della maggior lunghezza della facciata, fino a che sia raggiunta una misura pari a :
      - 8.00 ml per la zona R
      - 6.00 ml per la zona RL
      - 8.00 ml per la zona RUV
      - 8.00 ml per la zona Rppa.
   c) Per il calcolo della distanza da confini si considera quale lunghezza della facciata la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circoscrive l'edificio. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di ml 5,00 della facciata considerata (vedi Allegato 3).
   d) Le disposizioni di cui al p.to c) si applicano anche per edifici costruiti in contiguità, considerati un'unica costruzione, sia che essi si trovino su uno o su più mappali.
   e) Per le costruzioni sotterranee, di cui all'art. 18:
      - la distanza tra fondi è di m. 1.00. Con l'accordo scritto del proprietario confinante può essere autorizzata la costruzione a confine;
      - la distanza con la proprietà pubblica esistente o prevista dal PR: m. 2.50, riservata una maggior distanza nei casi di cui all'art. 3 cpv. 2 delle Regolamento edilizio relativo alle strade alberate; distanze dalle strade cantonali e comunali, dal bosco e dai corsi d'acqua, vedi i successivi cpv. 3, 4 e 5.
2. Tra edifici
   a) La distanza é pari alla somma delle rispettive distanze dal confine, definite all'art. 9. cpv. 1 p.to. a) e b).
   b) La distanza tra edifici verso una costruzione sorta prima dell'approvazione del PR e che non rispetta le distanze dal confine, prescritte dalle presenti norme, deve essere di almeno m. 6.00, ritenuto che per il nuovo edificio la distanza minima dal confine deve essere rispettata.
3. Verso strade e piazze pubbliche

[2] Modificato secondo sentenza TRAM 980.2011.150 del 17 giugno 2013

a) La distanza minima verso strade e piazze pubbliche è fissata dalle linee di arretramento indicate sul Piano del traffico e delle attrezzature ed edifici pubblici.

In assenza di siffatte linee è di:

- 10,00 metri dall'asse stradale per le strade di collegamento, compreso il marciapiede dove presente, ritenuto un minimo di 4,00 metri dal ciglio stradale;

- 7,00 metri dall'asse stradale per le altre strade, compreso il marciapiede dove presente, ritenuto un minimo di 4,00 metri dal ciglio strale;
- 4,00 metri dal ciglio delle strade pedonali.

b) Il Municipio può derogare alle distanze minime verso strade e piazze comunali, regolamentate nel cpv. 3a), per edifici o costruzioni:
- private e di piccola entità (come siepi, cinte, accessi o pergole);
- d'interesse pubblico (come cassonetti per rifiuti, punti ecocentro, impianti elettrici);
- che non sporgono dal terreno.
L'autorizzazione può essere rilasciata a titolo definitivo o precario. Restano riservate le disposizioni delle leggi speciali.

c) Se basate su motivazioni oggettivamente fondate e qualora non vi siano contrasti con gli obiettivi della pianificazione, il Municipio può concedere deroghe alle distanze dalla strada. L'eccezione deve essere oggetto di un precario da iscrivere a Registro Fondiario a spese del beneficiario.

d) Cancelli, porte di accesso alle autorimesse o simili, prospicienti piazze o strade, devono rispettare una distanza minima di m 5.50 dal ciglio della strada o dal filo esterno del marciapiede.
Il Municipio può autorizzare una riduzione della distanza lungo le piazze e strade comunali nel caso in cui il cancello o la porta dell'autorimessa siano a comando elettrico a distanza.

e) Nella zona dei nuclei vale quanto disposto dallo specifico art. 41.

f) La concessione di deroghe alla distanza dall'asse delle strade cantonali è di competenza dell'Autorità cantonale.

4. Dal limite del bosco
La distanza minima delle costruzioni dal bosco è di m. 10.00.
In casi eccezionali, e con il consenso dell'autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe sino a 6 m; si applicano i principi dell'art. 13 RLCFo.
Deroghe non sono concesse ai mappali n° 213, 214, 215, e 280, sezione di Gentilino.

5. ~~Dai corsi d'acqua~~ (vedere allegato annesso)[3]

a) ~~Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali della acque, per qualsiasi tipo di costruzioni e impianti, nonché muri di cinta e di sostegno e modifiche dello stato del terreno, la distanza minima dai corsi d'acqua è fissata dalle linee di arretramento. Per la roggia Scairolo tale linea è fissata in 8 m misurati dal piede di sponda;~~

b) ~~In assenza di siffatte linee deve essere osservata una distanza minima da 5 a 15 m stabilita in base ai grafici di cui all'allegato 4 del RLE;~~

c) ~~In casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale competente, il Municipio può concedere deroghe.~~

art. 10 ~~Sopraelevazioni~~[4]

1. ~~Per gli edifici sorti prima dell'approvazione del PR che non rispettano le vigenti distanze dai confini privati e dalle linee di edificazione e qualora l'indice di~~

[3] Divenuto illegale a seguito delle modifiche dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc). Valgono le disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011 dell'OPAc

[4] (Articolo abrogato dagli art.i 66 Lst e 86 RLst)

~~sfruttamento e l'altezza massima della zona siano rispettati, è permessa una volta tanto la sopraelevazione di m. 3.50, nel limite del perimetro dell'edificio esistente.~~

~~2. La sopraelevazione deve proporre una relazione architettonica di qualità con l'edificio esistente.~~

~~3. Gli accessori non possono essere sopraelevati.~~

~~4. Sono riservati i diritti dei terzi.~~

art. 11 Altezze/costruzioni di tetti/corpi sporgenti

1. L'altezza massima e, se del caso, minima degli edifici è stabilita per ogni zona dalla relativa norma d'attuazione.
2. Per i tetti piani:
   - l'altezza si misura al filo superiore del nasello di gronda o del parapetto di protezione;
   - se almeno il 50 % della superficie viene sistemata a verde è concesso un supplemento dell'altezza massima di zona di 0.25 m;
   - la superficie sistemata a verde non può essere computata per il calcolo dell'area verde.
3. Nel caso di risanamento del tetto di edifici esistenti si impone la predisposizione per la futura posa di impianti fotovoltaici in copertura. Tale obbligo è valido per tutti gli edifici con almeno una falda del tetto che presenta un potenziale da "rosso" a "giallo" nella mappatura solare cantonale presente sul sito dell'Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana (OASI). Per risanamento del tetto si intende il rifacimento degli strati di tenuta dell'acqua, di isolamento termico e di tenuta all'aria e al vapore (non la semplice sostituzione delle tegole). Per predisposizione si intende la posa di guaine per impianti elettrici all'interno della stratigrafia del tetto e la realizzazione di passaggi ermetici all'aria/acqua/vapore a regola d'arte laddove questi attraversano l'involucro termico.
4. Vale quanto disposto dall'art. 16 Regolamento edilizio
5. I corpi tecnici (art. 12) non sono computati nell'altezza dell'edificio; sono riservate le specifiche disposizioni di zona. La loro superficie deve essere limitata alle esigenze funzionali connesse alla costruzione principale.

art. 12 Corpi tecnici

1. Vengono considerati corpi tecnici i volumi sporgenti oltre la copertura dell'edificio che servono al funzionamento di impianti al servizio del medesimo, come:
   - cabine di comando degli ascensori;
   - impianti di raffreddamento dell'acqua di climatizzazione;
   - impianti contro l'inquinamento atmosferico;
   - uscite di soccorso, ecc.
   - unità esterne delle termopompe;
   - collegamenti verticali col piano tetto.
2. I corpi tecnici devono essere correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico e non devono porsi in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio. Devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
   - altezza massima: 2,7 m, misurata dal filo superiore gronda; eccezioni vedi art. 70;
   - occupazione massima della superficie del tetto: 20%;
   - lunghezza massima: 1/3 della facciata prospiciente;
   - dimensione massima per i collegamenti verticali: esatta copertura del vano d'accesso, nel limite della lunghezza massima pari al massimo 1/3 della facciata prospicente.
   - obbligo di mascheramento per le unità esterne.
3. Gli impianti ubicati sul tetto devono rispettare le prescrizioni vigenti contro l'inquinamento fonico.

4. La posa di antenne paraboliche è soggetta ad autorizzazione e dovrà rispettare il principio della mitigazione dell'impatto visivo.
   Sugli edifici plurifamiliari saranno approvati solo impianti comuni.
   Nei nuclei la posa di antenne paraboliche per la ricezione del segnale TV è vietata.
5. Le unità esterne (termopompe, impianti di raffreddamento, ecc.) ubicate a terra devono inserirsi correttamente nel contesto circostante e devono essere mascherate.

art. 13 Supplementi alle altezze

1. È concesso un supplemento d'altezza massimo di 1.80 ml in presenza di terreni con pendenza superiore al 25%. La pendenza viene determinata sulla base delle sezioni del terreno naturale originale allestite da un geometra, ad una distanza lineare di 3 m dal filo delle facciate.
2. In caso di sistemazione del terreno vale quanto disposto dall'art. 14 cpv. 3 (divieto di cumulo di supplementi).

art. 14 Sistemazione del terreno

1. Sui terreni pianeggianti, quando la differenza di quota del terreno naturale tra la facciata a valle e quella a monte non supera m. 1.00, l'altezza dell'edificio si misura dalla quota media del piano di campagna; depressioni del terreno possono essere colmate conformemente al livello dei fondi adiacenti. La sistemazione del terreno mediante sopraelevazione (così come specificato dall'art. 41 della Le) non è permessa.
2. Sui terreni in pendenza la sistemazione del terreno è ammessa secondo quanto disposto dall'art. 41 della LE; l'altezza degli edifici si misura secondo le relative disposizioni.
3. La sistemazione del terreno non è cumulabile con i supplementi di altezza di cui all'art. 8 cpv. 2 p.to d e all'art. 13 cpv. 1 (divieto di cumulo di supplementi).

art. 15 Costruzioni contigue

1. È ammessa la contiguità
2. Se gli edifici sorgono su due fondi diversi è necessario l'accordo scritto tra i proprietari, che sarà allegato alla Domanda di costruzione
3. Nel caso in cui gli edifici non venissero costruiti contemporaneamente il Municipio richiede l'iscrizione a Registro Fondiario.

art. 16 Convenzione tra privati

1. Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga alle distanze dal confine con il consenso del proprietario del fondo contiguo che si impegna a garantire le distanze minime tra edifici o nel caso in cui il confinante si impegna a costruire in contiguità, come previsto nell'art. 15.
2. La convenzione sarà iscritta nel registro comunale degli indici ed a Registro Fondiario.

art. 17 Costruzioni a gradoni[5]

(vedere schema in allegato)

1. Edifici articolati in più gradoni, disposti a quote diverse sulla verticale del pendio (costruzioni a gradoni), sono ammessi nelle seguenti zone:
   - Zona residenziale (R),
   - Zona residenziale a lago (RL),
   - Zona residenziale a ubicazione vincolata (RUV),
   - Zona residenziale speciale di Castello-Sotto-Cimitero,
   - Zona residenziale speciale di Prezzarino e Maggio.

[5] Articolo modificato con approvazione del CdS ris. gov. 4005 del 18.08.2021

2. Gli edifici a gradoni devono soddisfare le seguenti condizioni:
   a) numero massimo di gradoni: 2
   b) altezza massima verso valle di ogni singolo gradone: m 7.50; in particolare:
      - altezza del gradone inferiore: misurata dal terreno sistemato al parapetto;
      - altezza del gradone superiore: misurata dalla copertura del gradone sottostante al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto;
   c) altezza massima delle facciate laterali: secondo le norme di zona;
   d) rientranza minima tra un gradone e l'altro: m 12.00;
   e) larghezza massima delle facciate rivolte verso valle: m 16.00;
   f) copertura dei gradoni: piana e sistemata a verde (strato di terra minimo: m 0.25):
      - per almeno il 50% della superficie se il gradone è accessibile (terrazza/tetto)
      - per il 100% della superficie se il gradone non è accessibile (tetto);
   g) di principio il terreno ai lati della costruzione a gradoni deve riproporre o conservare la morfologia del terreno naturale, evitando la costruzione di muri di sostegno ai lati dell'edificazione per estendere o realizzare giardini privati o terrazze.

art. 18 Costruzioni sotterranee

1. Ai sensi delle presenti norme sono considerate costruzioni sotterranee quelle emergenti al massimo 1.00 m. dal terreno sistemato.
2. Per la distanza da confine vedi art. 9 capv.1 p.to e).

art. 19 Rettifiche di confine, ricomposizione particellare

1. Al di fuori dei casi in cui il PR le prevede obbligatoriamente, il Municipio può ordinare rispettivamente promuovere la ricomposizione particellare e/o la rettifica dei confini, secondo la Legge cantonale sul raggruppamento e la permuta dei terreni, allo scopo di favorire una razionale sistemazione e utilizzazione dei fondi edificabili.
2. Le spese sono a carico dei proprietari dei fondi interessati.

art. 20 Zone soggette a Piano di Quartiere (PQ)

1. Nelle zone soggette a piano di quartiere il rilascio della licenza edilizia è subordinato all'allestimento del PQ ed alla sua approvazione da parte del Municipio nel rispetto della procedura prevista dalla LE. Per questi interventi il Municipio deve chiedere il parere della speciale commissione di cui all'art. 27.
2. Il piano di quartiere deve tenere conto degli obiettivi e criteri generali di progetto seguenti:
   a) il concetto urbanistico, qualitativamente significativo, deve essere riferito ad una lettura approfondita e motivata del contesto generale del territorio e dello spazio specifico di contorno;
   b) il posizionamento e la volumetria degli edifici con i relativi spazi liberi di complemento devono essere collocati entro un disegno qualificato dello spazio di progetto in cui siano definite le linee di forza dell'immagine auspicata;
   c) in particolare si dovrà tenere conto della situazione morfologica e delle percorrenze veicolari e pedonali; gli spazi liberi, privati e comunitari dovranno essere arredati con particolare attenzione all'ubicazione e specie delle alberature. Dovranno essere piantati alberi d'alto fusto di essenza locale in numero sufficiente ad arredare il verde di quartiere;

d) la tipologia architettonica, da precisare per tutto il comparto di progetto, deve essere motivata da un preciso riferimento di carattere culturale;
e) il numero di posteggi da prevedere è quello prescritto all'art. 80. Di regola i parcheggi sono da prevedere in strutture sotterranee che servono tutto il comparto o singole aree del PQ.

3. Lo studio ed i costi di progettazione del piano di quartiere sono a carico dei proprietari interessati.
4. Il Municipio ha la facoltà di rilasciare la licenza edilizia sia per l'insieme sia per le singole componenti del piano di quartiere.
5. Il PQ si compone dei seguenti documenti in scala minima 1:200:
   a) piano della sistemazione planimetrica ed altimetrica del terreno con l'indicazione dell'arredo di superficie e delle essenze impiegate per le piantagioni (posizione e definizione).
   b) piani necessari per una corretta informazione sulla proposta planivolumetrica con l'indicazione di tutti gli elementi pianificatori indispensabili (altezze, distanze, arretramenti, allineamenti, ecc.).
   c) calcolo degli indici e della cubatura SIA.
   d) piani della rete viaria e pedonale compresi i posteggi, le piazze e le aree di svago.
   e) piano delle infrastrutture.
   f) piano delle eventuali opere di riordino fondiario.
   g) modello in scala 1: 200 comprendente anche le aree limitrofe al PQ.

art. 21 Aree esposte ai rumori (AER) e GdS

1. AER: le superfici tratteggiate lungo la cantonale indicano la fascia massima entro la quale i valori limite di immissione sono probabilmente superati. In questa zona vale quanto prescritto dall'art. 31 OIF.
2. Alla domanda di costruzione dovrà essere allegato uno studio fonico.
3. Le spese per questi provvedimenti sono a carico del proprietario.
4. Attribuzione dei GdS al rumore delle zone di utilizzazione:

   - alla zona dei nuclei è attribuito il GdS II;
   - alla zona di estensione del nucleo di Certenago è attribuito il GdS II;
   - alla zona residenziale R è attribuito il GdS II;
   - alla zona residenziale a lago RL è attribuito il GdS II;
   - alla zona residenziale a lago RLA è attribuito il GdS II;
   - alla zona edificabile di interesse comunale ZEIC è attribuito il GdS II;
   - alla zona residenziale ad ubicazione vincolata RUV è attribuito il GdS II;
   - alla zona di protezione del monumento Rpm e ZPM è attribuito il GdS II;
   - alla zona di protezione del paesaggio antropico Rppa è attribuito il GdS II;
   - alla zona di protezione del paesaggio naturale Rppn è attribuito il GdS II;
   - alla zona edificabile speciale ex-Sanatorio ZeS è attribuito il GdS II;
   - alla zona residenziale speciale Castello - Sotto cimitero Zrsp è attribuito il GdS II;
   - alla zona a edificazione raggruppata è attribuito (Zona residenziale speciale Bigogno - Camatta) Zrsp il GdS II;
   - alla zona grotti Zg è attribuito il GdS III;
   - alla zona per attrezzature ed edifici pubblici AP-EP è attribuito il GdS II;
   - alla zona agricola è attribuito il GdS III.

art. 22 Protezione del panorama

1. A valle delle strade e dei sentieri panoramici indicati nelle rappresentazioni grafiche del PR, ogni edificio o impianto deve rispettare un'altezza massima contenuta in un fascio di rette inclinate 4° sotto l'orizzonte, tracciate a partire da 1 metro sopra il ciglio stradale o il sentiero panoramico. È vietata la piantumazione

di siepi vive e qualsiasi altro tipo di vegetazione a confine e all'interno del perimetro dei punti di vista.

Art. 22bis Tinteggi

1 Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso.

2. Sono pertanto escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona.
3. I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ecc.) devono essere approvati dal Municipio.
4. Il Municipio può concedere deroghe per eccezioni giustificate da uno specifico concetto architettonico riportato all'interno della relazione tecnica della domanda di costruzione.

art. 23 Disciplinamento delle residenze secondarie

1. Le residenze secondarie nella zona edificabile speciale dell'ex-Sanatorio sono disciplinate dalla norma specifica (vd. art. 67).
2. Per il resto fa stato la Legge sulle abitazioni secondarie LASec.

art. 24 Molestia

1. Si distinguono attività non moleste, poco moleste e moleste.
   a) Per attività non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.
   b) Per attività poco moleste si intendono tutte quelle in cui il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
   c) Attività con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.
2. Le emissioni foniche delle attività o aziende devono rispettare i limiti di esposizione al rumore prescritti dall'OIF per il grado di sensibilità assegnato alla zona in cui sono ubicate.
3. Aziende o attività incompatibili con il grado di sensibilità della zona devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

art. 25 Antenne per la telefonia mobile e radioamatore

Per la posa di antenne per la telefonia mobile e radioamatori fa stato l'Ordinanza federale sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti (ORNI) ed il relativo Regolamento cantonale di applicazione (RORNI).

art. 26 ~~Scuole private~~[6]

art. 27 Commissione di esperti

1. Per l'esame di singole domande di costruzione il Municipio può avvalersi dell'assistenza di un'apposita commissione, che viene designata ogni quattro anni.
2. La Commissione ha funzione consultiva e il suo esame riguarda il diritto di competenza comunale; sono riservate le competenze delle Commissioni cantonali secondo le relative leggi.

[6] (non approvato con ris. governativa n. 6083 del 9 novembre 2011, riconfermata decisione CdS sentenza TRAM 980.2011.150 del 17 giugno 2013)

CAPITOLO III: PIANO DEL PAESAGGIO

art. 28 Area forestale

1. L'area forestale é soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.
   Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel Piano del paesaggio e nel piano delle zone ha valore vincolante conformemente agli art. 10 cpv.2 e 13 Lfo.
   Per il resto del territorio comunale l'area boschiva ha carattere indicativo.
   In caso di dissodamento la superficie dissodata deve venire attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato, con una specifica variante di PR.
   Se in seguito ad accertamento l'autorità forestale non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa con una specifica variante di PR.
2. Distanza delle costruzioni dal bosco: vedi art. 9 cpv. 4.

art. 29 Zona agricola

1. La zona agricola comprende i terreni che, per la loro idoneità, sono riservati all'utilizzazione agricola.
2. Di principio, nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola. Fanno stato le pertinenti disposizioni della LPT e della relativa ordinanza (OPT) e legislazione cantonale.
   La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente precise indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali cinte, piantagioni, pavimentazioni, ecc.
   L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
   Disposizioni particolari:
   - La zona agricola ai mappali 1775 e 1765 (parziale) di Scairolo (sez. Montagnola), attualmente utilizzata quale deposito di inerti deve essere riconvertita prima del rilascio del permesso di abitabilità dell'edificio concesso sulla parte edificabile del mappale 1765 (Aca)
   - È ammessa un'area di svago nella parte Sud-Ovest della valletta al mappale 898 di Viglio (sez. Gentilino); non deve essere manomesso lo stato fisico del terreno.
   - La zona agricola al mappale 398 (sez. Gentilino) è parzialmente destinata a vigneto estensivo, entro i limiti indicati nel piano del paesaggio e delle zone.

Art. 29bis Zona residua[7]

1. La zona residua comprende tutto il territorio non definito come zona edificabile nel piano delle zone ad eccezione dell'area forestale
2. Per l'edificabilità in tali zone valgono le condizioni dell'art. 20 della Legge federale contro l'inquinamento delle acque e dell'art. 27 dell'Ordinanza generale di applicazione.

art. 30 Zone di protezione della natura

1. Comprende le aree di particolare valore naturalistico o paesaggistico.
   I contenuti naturalistici devono essere conservati intatti e, laddove è possibile, valorizzati.
2. Nella zona di protezione della natura sono ammesse solo le attività che contribuiscono a mantenere ed a promuovere l'esistenza di ambienti naturali diversificati e ben strutturati al fine di salvaguardare o favorire la presenza di

[7] Articolo in vigore dalle NAPR della sezione di Agra del PR del 1975, in attesa di variante di PR

specie animali e vegetali protette. Sono pure permesse tutte le attività e gli interventi compatibili con le caratteristiche del luogo.

3. Sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono danneggiare le componenti o pregiudicare l'immagine del paese.
   Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.
4. La gestione della zona e l'attuazione dei provvedimenti di protezione compete ai proprietari rispettivamente all'autorità cantonale, secondo le disposizioni della legge cantonale sulla protezione della natura.
   Il Municipio svolge compiti di vigilanza e sorveglianza, in particolare nel caso in cui le persone o Enti responsabili non svolgessero i compiti di loro pertinenza.
   I proprietari sono tenuti a tollerare l'intervento da parte degli Enti competenti.
5. La superficie della zona di protezione che si sovrappone a zone edificabili, salvo l'area corrispondente a riali e stagni, è computabile nel calcolo degli indici.
6. Disposizioni specifiche per le zona di protezione della natura indicate nel piano del paesaggio:
   ~~a) Scairolo (mappali 211 parziale e 1900 parziale, sezione di Montagnola): riale e biotopo[8].~~
   b) Lago di Muzzano (sezione di Gentilino):
      valgono le prescrizioni del piano cantonale di protezione
   c) Cantonetto (sezione di Gentilino)
      L'obiettivo di protezione é il ripristino di un ambiente ripuale lacustre seminaturale.
      Valgono le norme di gestione seguenti:
      - per la zona A deve essere eseguito lo sfalcio annuale delle superfici prative;
      - il canneto, i boschetti e il cespuglieto vanno lasciati alla loro evoluzione naturale, ma regolarmente controllati;
      - sono vietati tutti gli interventi che possono arrecare pregiudizio ai contenuti presenti, in particolar modo, qualsiasi tipo di concimazione, il pascolo, l'abbattimento delle specie arboree e l'accessibilità al lago;
      - per la zona B l'attuale utilizzazione agricola contribuisce a valorizzare l'intera zona, va dunque assicurata anche in futuro.
      - È vietata l'aratura e l'impianto di coltivazioni in serra. In generale é vietato l'abbattimento di alberi ad alto fusto, l'eliminazione delle siepi, l'introduzione di specie vegetali o animali estranee all'ambiente.
   d) Zona dei Grotti e selva (sezione di Gentilino)
      In generale é vietato qualsiasi intervento che possa pregiudicare il carattere e l'armonia esistenti oggi.
      Per la selva é necessario un intervento di potatura dei vecchi castani e l'eliminazione del sottobosco arbustivo da sfalciare annualmente, al massimo ogni due anni.

art. 31 Zona di Protezione del paesaggio e dei parchi.

1. Le zone di protezione del paesaggio e dei parchi si caratterizzano per la presenza di contenuti e valori paesaggistici di particolare bellezza, con valore ricreativo importante che devono essere salvaguardati.
2. In tali zone è in generale vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto e le caratteristiche d'importanza paesaggistica.
3. Nelle zone di protezione del paesaggio ogni modifica sostanziale dello stato fisico dei fondi è subordinata alla presentazione di un progetto di sistemazione.
4. Nelle zone di protezione dei parchi è di principio vietato l'abbattimento e la capitozza tura delle essenze di pregio. Il Municipio può concedere deroghe

[8] Zona stralciata dall'entrata in vigore del Piano regolatore intercomunale del Pian Scairolo (PR-CIPPS), ris. gov. CdS no. 4519 del 9.9.2020

purché garantiscano il mantenimento o costituiscano un miglioramento delle qualità formali del parco.

5. Nelle zone agricole tratteggiate, con vincolo di protezione del paesaggio, non possono essere costruite né serre né qualsiasi altro manufatto, anche se temporaneo.

art. 32 Zona di verde protetto, sez. Montagnola[9]

Tali zone si caratterizzano per la presenza di elementi di valore naturalistico e/o paesaggistico che devono essere salvaguardati.
In tali zone è in generale vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente.
Il Comune promuove, d'intesa con i proprietari interessati, la valorizzazione e, nella misura del possibile, la pubblica fruizione delle zone.
Le condizioni di tali zone sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari interessati.
Le spese anticipate dal Municipio sono a carico dei proprietari dei mappali
Per ogni intervento é richiesto il preavviso del competente ufficio del Dipartimento del Territorio.
La distanza da rispettare per eventuali costruzioni dal limite delle zone di verde protetto è di ml 6.00.
Le superfici della zona di verde protetto in corrispondenza delle particelle n. (ex.) 2005 Nagra, 490 Montagnola e 1089 parco Camuzzi, sono computabili nel calcolo degli indici

art. 33 Elementi naturali protetti

1. Sono compresi elementi o ambienti naturali di particolare pregio naturalistico e o paesaggistico.
2. Le caratteristiche fisiche e biologiche delle componenti naturalistiche e paesaggistiche devono essere salvaguardate.
3. Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari. Gli interventi di gestione sono finalizzati al recupero ed al rispetto degli elementi protetti.
   Interventi di trasformazione devono essere autorizzati oltre che dal Municipio dalle autorità cantonali competenti.
4. Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti oggetti o ambienti naturali di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico, indicati nel piano del paesaggio:
   a) Le siepi naturali ed i boschetti:
      La manutenzione è limitata a tagli selettivi regolari (diradamenti) da effettuare a scaglioni, lasciando cioè intatta almeno una parte della siepe. Siepi e boschetti vanno rispettati nella loro struttura a piani sovrapposti (arboreo, arbustivo, erbaceo). È assolutamente vietato il taglio raso.
   b) Alberi e alberature:
      È ammessa la loro capitozzatura, secondo le indicazioni del Municipio, che le formula d'intesa con il competente servizio cantonale.
      È vietato l'abbattimento. Se non è possibile evitarne l'abbattimento dovuto alla malattia o la morte della pianta, chi opera l'intervento deve obbligatoriamente procedere alla sostituzione con la stessa specie o specie simili, previa approvazione da parte del Municipio, sentito il Servizio cantonale competente.
   c) I corsi d'acqua:

[9] Sentenza TRAM 980.2011.150 del 17 giugno 2013

In corrispondenza dei corsi d'acqua è vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo e delle rive; deroghe possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti unicamente in caso di grave rischio per le persone o per beni immobili importanti. In questi casi gli interventi dovranno essere concordati con i servizi statali competenti.
La copertura dei corsi d'acqua é comunque assolutamente vietata su tutto il territorio comunale. Restano riservate le disposizioni della pertinente legislazione federale e cantonale.

d) I muri a secco:
I muri a secco indicati nel piano del paesaggio devono essere mantenuti e salvaguardati.
e) I canneti

5. Le superfici degli elementi protetti sono computabili per il calcolo degli indici.

art. 34 Assi verdi (stralciato)[10]

art. 35 Zona di protezione delle acque sotterranee

Per le captazioni di acqua potabile le cui zone di protezione sono state approvate dal Consiglio di Stato conformemente all'art. 36 della Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento della acque del 2 aprile 1975 (LALIA), valgono le prescrizioni della Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc) e dell'Ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc).
Per quanto concerne le misure di protezione delle acque sotterranee e le restrizioni per l'uso dei fondi, fanno stato le Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee emesse dall'Ufficio federale per l protezione dell'ambiente nel 2004 e il Regolamento comunale delle zone di protezione delle relative captazioni.

Art. 35 bis Zona di protezione delle acque di superficie[11]

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a della Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc) e l'art. 41a e 41b dell'Ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc). L'obiettivo della definizione dello spazio riservato alle acque è di garantire le funzioni naturali delle acque e degli ambienti ad esse correlati, la protezione contro le piene e l'utilizzazione delle acque e delle superfici a loro prossime.
2. Al suo interno è consentito realizzare unicamente interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.
3. Nelle zone densamente edificate e su singole particelle non edificate all'interno di una successione di particella edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione di zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.
4. In corrispondenza dei corsi d'acqua intubati che non possono essere rimessi a cielo aperto, è stata stabilita una distanza di arretramento tecnico da applicare su ogni lato del tubo/manufatto.
Per i tratti di corsi d'acqua intubati di cui non si conosce la precisa posizione e che non possono essere rimessi a cielo aperto, una volta accertata la posizione del tracciato è stabilito un arretramento tecnico di almeno 3 metri più il diametro del tubo/manufatto su ogni lato.

[10] Articolo stralciato dall'entrata in vigore del Piano regolatore intercomunale del Pian Scairolo (PR-CIPPS), ris. gov. CdS no. 4519 del 9.9.2020
[11] Nuovo articolo approvato con ris. gov. CdS No. 3997 del 23 agosto 2023

All'interno dell'arretramento tecnico è vietata l'edificazione e la costruzione di manufatti. Si tratta di una misura preventiva per poter intervenire per la manutenzione del tratto intubato del corso d'acqua.
Lo spostamento delle tratte intubate è possibile unicamente nell'impossibilità di rimessa a cielo aperto, previa verifica della sicurezza idraulica e con il consenso dell'Autorità cantonale.

5. Nell'area forestale, lungo i corsi d'acqua per i quali non è definita la zona di protezione delle acque di superficie, la realizzazione di impianti conformi alla destinazione di zona è soggetta al rispetto delle distanze minime stabilite dall'art. 41a cpv. 2 OPAC.

art. 36 Zone di pericolo naturale

1. Nelle zone soggette a movimenti di versante, ogni intervento che modifichi lo stato fisico del terreno è subordinato alla presentazione di una perizia geologica che ne comprovi la compatibilità con le esigenze di sicurezza ed indichi, se del caso, gli accorgimenti o gli interventi tecnici da adottare per minimizzare i rischi.
2. Nelle zone soggette ad alluvione, nuove edificazioni e ampliamenti sono subordinati all'adozione di accorgimenti tecnico – costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità (rinforzo dei muri, limitazioni delle aperture sui lati rivolti verso il pericolo); detti accorgimenti vanno messi in atto unitamente all'edificazione e sono a carico del proprietario.
3. Sono autorizzati i lavori di manutenzione ordinaria degli edifici.
4. prescrizioni specifiche (sezione di Gentilino):
   - La Zona 1 presenta un alto grado di rischio per quel che riguarda l'instabilità dell'orlo d'erosione posto sopra il Grotto al Bosco. La situazione deve essere obbligatoriamente risanata, poiché il rischio di inconvenienti é reale e probabilmente sempre possibile in occasione di forti piogge.
   - La Zona 2 é soggetta a fenomeno di flusso lento della cotica d'alterazione del substrato roccioso. Il grado di rischio é stato valutato medio.

art. 37 Elenco dei beni culturali protetti

1. Sono applicabili le disposizioni della legge cantonale sulla protezione dei beni culturali.
   In particolare qualunque intervento suscettibile di modificare l'aspetto o la sostanza di un bene protetto può essere eseguito solo con l'autorizzazione e in base alle indicazioni delle competenti autorità cantonale e comunale.
2. Beni culturali inclusi nell'inventario cantonale dei beni culturali protetti
   Sezione di Montagnola

n°	Mappale n°	Obiettivo della protezione
1	1089 2213	Casa Camuzzi e parco della casa
2	1231	Capitello pensile di reimpiego

Sezione di Gentilino

n°	Mappale n°	Obiettivo della protezione
1	100	Chiesa parrocchiale di S. Abbondio
2	100	Cappella-ossario sul sagrato della chiesa
3	1022	Facciata con graffiti del XVII sec.
4	52 A/B	Graffiti rinascimentali sull'ex casa Gamboni
5	559	Casa Somazzi
6	574	Facciata della villa argentina

Sezione di Agra

n°	Mappale n°	Obiettivo della protezione
1	361	Chiesa parrocchiale di S.Tommaso

3. Beni culturali di interesse locale definiti dal PR

Sezione di Montagnola

n°	Mappale n°	Obiettivo della protezione
3	1152 A	Facciate est e nord
4	687 M	Loggia
5	641 A	Ex Palazzo De' Nobili
6	641 B	Casa d'abitazione
7	641 E	Casa colonica
8	641	Terrazza e muri di cinta mapp 641
9	454-2240	Giardino della "Casa Lombarda"
10	456	Scuderia Camuzzi
11	502, 503, 504	Le facciate che danno sulla corte interna
12	356 A, 356 B	Villa dell'800, giardino della villa
13	247 A, 2042	Palazzo Gilardi (limitatamente alle facciate est e nord)
14	1622, 2042,2267	Muro del giardino di palazzo Gilardi su via Minigera
15	451	Oratorio dei SS. Nazario e Celso
16	935	Oratorio di San Silvestro
17	890 913 912 915	La facciata verso la corte del fondo 913 La corte, i muri e l'acciottolato La facciata verso il fondo 913 La facciata verso il fondo 913
18	928	Forno
19	1874 B	Forno, essiccatoio
20	28	Oratorio di San Antonio Abate

Sezione di Gentilino

n°	Mappale n°	Obiettivo della protezione
7	898 sub D	Facciata nord con decorazione pittorica. Lungo la parete é vietato deporre qualsiasi tipo di oggetto.
8	132	Casa Simon
9	3 e 867	Casa Donini-Balmelli
10	80	Bora da Besa
11	64	Casa Sganzini-Somazzi-Conca
12	90	Casa Francesco Somazzi
13	961	Facciata del grotto Balmelli
14	96	Casa S. Abbondio proprietà SA Agricola Commerciale
15	629	Oratorio San Giovanni evangelista a Viglio
16	11	Oratorio Presentazione Gesù al Tempio a Gentilino
17	87	Cimitero
18	133	Casa Balmelli
19	36	Casa Coscia
20	38	Casa Comunale – Villa Lucchini

Sezione di Agra

n°	Mappale n°	Oggetto	Obiettivo della protezione
2	606	casa del direttore	volumetrie, portale d'ingresso e grandi finestre
3	194	cappelletta	affresco del salvataggio di San Pietro

art. 38 Tutela dei ritrovamenti archeologici

1. All'interno delle zone d'interesse archeologico (Za), delimitate nel piano del paesaggio, al fine di salvaguardare il patrimonio archeologico, ogni lavoro di scavo è subordinato alla supervisione dell'Ufficio cantonale dei beni culturali, che stabilisce le modalità dell'intervento e valuta la necessità di rilievo e recupero degli eventuali reperti presenti.
   Le domande di costruzione, notifica, o modifica di terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno delle zone di interesse archeologico devono riportare negli appostiti moduli l'indicazione di Zona di interesse archeologico. L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.
2. I contenuti archeologici del comprensorio sono protetti in virtù della legge cantonale sulla protezione dei beni culturali e del relativo regolamento di applicazione. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve

sospendere lo scavo, provvedere affinché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei beni culturali del Dipartimento del Territorio.

CAPITOLO IV: PIANO DELLE ZONE

art. 39 Finalità zone edificabili

La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

art. 40 Elenco delle zone

Il territorio giurisdizionale del Comune di Collina d'Oro é suddiviso nelle seguenti zone:

NV	zona nuclei
R	zona residenziale
RL	zona residenziale lago
RL A	zona residenziale a lago A
Zpm	zona di protezione dei monumenti
Rpm	zona residenziale di protezione del monumento, sez. Montagnola, Gaggio
RUV	zona residenziale ad ubicazione vincolata
Zeic	zona edificabile di interesse comunale
ZeS	zone edificabile speciale ex-Sanatorio
ZRsp	zona residenziale speciale Castello-Sotto cimitero
	zona a edificazione raggruppata (zona residenziale speciale Bigogno-Camatta)
Aca 1	zona artigianale-commerciale-amministrativa (a destra della Roggia del Pian Scairolo)
Aca 2	zona artigianale-commerciale-amministrativa (a sinistra della Roggia del Pian Scairolo)
Zsp	zona di svago privata
Ap-Ep	zona per attrezzature ed edifici pubblici

art. 41 Zona dei nuclei (NV)

Interessano i nuclei di:

-art. 42 PP Nucleo di Gentilino
-art. 43 PP Nucleo di Viglio – sezione di Gentilino
-art. 44 Piazza Brocchi (PPPBEA) – sezione di Montagnola
-art. 45 PP del nucleo di Pianroncate – sezione di Montagnola
-art. 46 PP del nucleo di Arasio – sezione di Montagnola
-art. 47 PP del nucleo di Montagnola
-art. 48 PP del nucleo di Certenago – sezione di Montagnola
-art. 49 PP del nucleo di Poporino – sezione di Montagnola
-art. 50 PP del nucleo di Barca – sezione di Montagnola
-art. 51 PP del nucleo di Scairolo – sezione di Montagnola
-art. 52 PP del nucleo di Cadepiano – sezione di Montagnola
-art. 53 Piano delle costruzioni, sezioni di Agra

Per tutti questi piani particolareggiati valgono le seguenti norme, se del caso completate negli articoli seguenti concernenti i singoli piani.

1. Protezione del paesaggio antropico
   In generale l'obiettivo dei piani particolareggiati è la salvaguardia delle interrelazioni volumetriche nell'ambito del tessuto esistente che, dove è carente, viene completato da nuovi interventi.
   Ulteriori obiettivi sono la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche dell'ambiente, la protezione dei monumenti culturali esistenti e la definizione planivolumetrica dei rapporti con le zone edificabili.
   In questo senso ogni intervento deve integrarsi convenientemente nel paesaggio, ovvero non deve comportare alcuna alterazione apprezzabile degli aspetti caratteristici e tipologici della zona e, in generale, del carattere e dell'armonia dell'ambiente antropico e naturale circostante.

Riservate le competenze dell'Autorità cantonale, il Municipio potrà imporre qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (tipologia, volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, facciate, ecc.) al fine di garantire il rispetto di tali disposizioni e, in generale, degli obiettivi di PR:

2. Sono ammesse:
   - costruzioni a carattere residenziale;
   - costruzioni a carattere amministrativo, commerciale e di svago non o poco moleste (art. 24);
   - costruzioni a carattere artigianale non o poco moleste (art. 24);
3. Qualora le costruzioni destinate ad attività non abitative superassero il 30% della SUL prevista nel PP il Municipio si riserva di adottare norme più limitative.
4. Sono ammessi:
   - ricostruzioni, riattamenti, trasformazioni, sopralzi dei volumi esistenti come indicato nei rispettivi piani grafici;
   - altezza massima: come cpv. 5 (salvo indicazioni contrarie del PP);
   - altezza minima: come cpv. 5 (salvo indicazioni contrarie del PP)
   - eccezioni sono concesse sulla scorta di una perizia, se giustificate dal profilo ambientale.
5. Nuove costruzioni: in generale (vedi cpv. 4)
   - sono possibili nell'ambito degli allineamenti ed arretramenti fissati dai PP e degli ingombri volumetrici massimi del piano delle costruzioni di Agra;
   - le altezze sono stabilite secondo le quote sul livello del mare indicate nei piani e negli articoli particolari dei singoli PP;
   - oppure, in mancanza di indicazioni particolari:
     H massima: m. 10.80; si può derogare fino ad un massimo di 11.80 m solo se esistono validi motivi architettonici in relazione all'altezza delle case contigue o vicine;
     H minima: m. 9.00,
   - eccezioni sono concesse sulla scorta di una perizia, se giustificate dal profilo ambientale.
   - linee d'arretramento: deroghe sono ammesse nell'ambito di +/-1,50 m rispetto alla linea indicata sul piano.
     Tali linee servono pure per calcolare la SUL massima ammissibile, che vale per ogni piano della costruzione;
   - possono essere eseguite a tappe, a condizione che ognuna rispetti l'altezza del capoverso presente e proponga una continuità e una coerenza urbanistica.
   - eccezioni sono concesse se giustificate dal profilo ambientale.
6. I corpi di fabbrica, lasciati in bianco nel piano, possono essere mantenuti solo secondo l'uso attuale.
7. Non sono ammessi gli accessori, salvo se diversamente stabilito nei Piani Particolareggiati specifici.
8. Non sono ammesse le piscine, salvo se diversamente stabilito nei Piani Particolareggiati specifici.
9. La formazione di posteggi è vietata dove non è compatibile con i valori ambientali; nel caso di mancata formazione di posteggi il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di un contributo compensativo.
10. Le costruzioni sotterranee possono eccedere le superfici edificabili individuate dalle linee di arretramento e allineamento fissate nei PP di Gentilino e Montagnola e gli ingombri volumetrici massimi del Piano delle costruzioni di Agra a condizione che:
    - non derivi alcuna visibile alterazione dello stato preesistente del fondo;
    - le dimensioni non eccedono le necessità dello stabile per cui sono costruite;
    - rispettino le distanze prescritte dall'art. 9 cpv. 1 e).
11. Le aperture in facciata esistenti devono essere mantenute; il Municipio può concedere delle modifiche per consentirne il riordino.

Eventuali nuove aperture devono essere di forma rettangolare con sviluppo verticale, con prevalenza dell'altezza sulla larghezza, secondo la tipicità dei nuclei.

12. Il tetto deve essere a falde con pendenze in armonia con quelle preesistenti (edifici circostanti). Per la copertura dei tetti dovranno essere utilizzati tegole o coppi con colori simili a quelli degli edifici circostanti più caratteristici. È esclusa la formazione di corpi tecnici oltrepassanti le falde del tetto.
    In circostanze urbanistiche e architettoniche costruttive particolari e giustificate il Municipio può autorizzare un altro tipo di tetto.
    La superficie del tetto, quale segno importante dell'immagine dei nuclei, di principio deve essere salvaguardata. Non è ammessa la formazione di squarci, cavità, terrazze, abbaini, ecc. nelle falde dei tetti. Sono ammessi i lucernari, purché di dimensione contenuta e che devono inserirsi in maniera ordinata ed avere una correlazione con la facciata di riferimento.
13. Porticati e loggiati esistenti possono essere chiusi solo con vetrate; queste ultime devono essere posate in arretramento rispetto alla struttura portante.
14. Per la cinta:
    - i muri di cinta a confine con l'area pubblica, devono avere un'altezza massima di m. 2.00;
    - reti metalliche, siepi o altri tipi di vegetazione sono proibite. Per i portali è ammessa un'altezza massima di m 3.20.

    I muri in generale devono essere eseguiti in pietra naturale (vietati rivestimenti in finta pietra) o intonacati rispettando le caratteristiche del nucleo di riferimento.
15. Tutti i materiali impiegati devono integrarsi ed essere conformi alla situazione d'origine e rispettosi delle caratteristiche dei nuclei, segnatamente:
    - sono ammessi solo intonaci minerali a base di calce, silicati o calce e cemento. Sono escluse finiture organiche o materiali plastici.
    - Il tinteggio delle facciate deve essere eseguito con materiale minerale esclusivamente a base di calce o silicati. Non è possibile l'utilizzo di pitture contenenti fungicidi. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata la scheda tecnica del materiale che si intende utilizzare.
    - Di principio sono ammessi i colori a base di ossidi e di terre, nelle cromie dei materiali locali, ossia tonalità fondate sull'impiego di terre naturali (terre rosse, terre gialla, terre di Siena, terre ombra, terre verdi, ecc.) o della pietra (grigi). Per contro sono vietate le tinte cangianti, i colori sgargianti e i colori puri.
    - I serramenti, le inferiate e i parapetti possono essere eseguiti in legno, in ferro dipinto o in alluminio termolaccato; è escluso l'impiego di PVC verso le parti esterne.
    - I davanzali dovranno essere eseguiti con materiali lapidei, adeguati al contesto del nucleo, non potranno essere lucidi o di metallo.
    - La lattoneria deve essere eseguita in rame e i dettagli relativi agli sporti di gronda dovranno riprendere le tipologie tradizionali del nucleo.
    - Per le chiusure oscuranti possono essere impiegate persiane in legno o in alluminio termolaccato o tende interne; è escluso l'utilizzo di tapparelle e rolladen. Tende solari esterne avvolgibili verticali sono consentite solamente se posate arretrate dal filo della facciata ed incassate in modo tale da avere le parti fisse non visibili, con colori che si inseriscono armoniosamente nel nucleo.
    - Per ogni intervento negli edifici dei nuclei dovrà essere presentato al Municipio per approvazione in piano dei colori e i campioni dei materiali, comprendente le tinte e i materiali di tutti gli elementi che compongono la facciata (muri, gronda, serramenti, ferri, chiusure persiane, tende, davanzali, ecc.).
16. È di principio vietata la posa in facciata dell'unità esterna degli impianti di climatizzazione. Nel caso in cui fosse tecnicamente impossibile installarli in un'altra posizione, si dovranno attuare tutti quegli interventi necessari per mitigarne l'impatto visivo. La loro posa è soggetta ad autorizzazione.
17. Spazi liberi da costruzioni.

Per importanti cambiamenti dello stato fisico o dell'utilizzo è richiesto un piano in scala adeguata della sistemazione esterna.

18. Valgono pure le disposizioni dell'art. 21.

art. 42 PP del nucleo di Gentilino[12]

Vedi tav. n°435-45

1. Per le costruzioni esistenti non menzionate nel cpv. 4 deve essere mantenuta la quota di gronda esistente.
2. Sono ammesse piccole aggiunte (vedi piano 435-45) nell'ambito degli arretramenti stabiliti.
   a) Altezza massima: quella dell'edificio principale; sono ammesse eccezioni in altezza sulla scorta di una perizia urbanistica.
   b) Distanze:
      - da un fondo aperto: in confine o a ml 1.50
      - da un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00
      - da un edificio con aperture: ml 4.00
   c) Eccezioni al di fuori delle piccole aggiunte sono concesse sulla scorta di una perizia, se giustificate dal profilo ambientale.
3. Nuove costruzioni:
   Per il mappale 147:
   La SUL massima è di 1300 m2
   La costruzione non deve costituire una volumetria anomala e fuori-scala rispetto a quella del tessuto del nucleo, che non deve essere un unico volume compatto, bensì articolato, composto da un'equilibrata alternanza tra pieni e vuoti formanti un tutt'uno unitario e coerente.
   Per i seguenti mappali la quota massima di gronda s/m deve essere:

mappale 45	ml 397.37
mappale 47	ml 391.63
mappale 66	ml 388.84
mappale 70	ml 391.17
mappale 90	ml 396.41
mappale 147	ml 385.21

4. Sopraelevazione di edifici esistenti.
   Per i seguenti mappali la quota massima di gronda s/m deve essere:

mappale 66 B+C; 70 A+C+F+L	ml 391.17
mappale 58 - 59 - 757	ml 391.17
mappale 885 A	ml 391.11
mappale 53 A - 54 - 55 C - 47 A	ml 391.58
mappale 48 F	ml 396.05
mappale 45 A parz.+B	ml 396.38
mappale 44 A parz.	ml 399.16
mappale 46 A	ml 399.09
mappale 512 A	ml 396.41
mappale 8 A+B	ml 398.84
mappale 515 B	ml 396.28
mappale 12 A parz.	ml 398.70
mappale 17	ml 397.11
mappale 21	ml 399.76
mappale 27 A	ml 400.20
mappale 28	ml 398.42
mappale 25 A	ml 398.98
mappale 24	ml 400.20

[12] Modificato secondo la variante approvata dal CdS no. 5146 del 07.10.2020

mappale 29 A - 30 A - 32 A ml 402.85

5. Muri:
   È proibita la demolizione dei muri protetti. I muri devono essere mantenuti e se necessario ricostruiti secondo l'aspetto estetico di quelli preesistenti. Il Municipio, ove giustificato dal profilo della sicurezza e del decoro può imporre l'esecuzione di interventi di consolidamento o manutenzione. Le relative spese sono a carico del proprietario. Il Municipio può concedere una deroga al divieto di demolizione unicamente per la formazione di un accesso veicolare e pedonale al fondo particella n.1058 RFD Gentilino sulla base di un progetto generale di sistemazione.
   Lungo il viottolo Gentilino-Pambio i muri possono essere sopraelevati fino a ml. 3.00 dal campo stradale.

art. 43 PP del nucleo di Viglio – sezione di Gentilino[13]

Vedi tav. n°435-46

1. Per le costruzioni esistenti non menzionate al cpv. 4 e 6 b) deve essere mantenuta la quota di gronda esistente.
2. Sono ammesse piccole aggiunte (vedi piano 435-46) nell'ambito degli arretramenti stabiliti.
   a) Altezza massima: quella dell'edificio principale; sono ammesse eccezioni in altezza sulla scorta di una perizia urbanistica.
   b) Distanze:
      - da un fondo aperto: in confine o a ml 1.50
      - da un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00
      - da un edificio con aperture: ml 4.00
   c) Eccezioni al di fuori delle piccole aggiunte sono concesse sulla scorta di una perizia, se giustificate dal profilo ambientale.
3. Nuove costruzioni
   Per i mappali 355 e 356 la quota di gronda s/m deve essere di ml 354.15
4. Sopraelevazione di edifici esistenti.
   Per i seguenti mappali la quota massima di gronda s/m deve essere:
   mappali 365A+B - 369A - 373 - 376A - 364 ml 355.42
   mappali 366A - 359A - 360A - 351-361-362 A ml 351.60
   mappali 363A - 363 - 370A - 838 - 375 ml 354.15
   mappali 356A – 357 A ml 354.15
5. Zona per attrezzature private di interesse pubblico
   mappale 1022 nuovo corpo di fabbrica:
   destinazione: infrastrutture per il recupero di tossico dipendenti atte ad ospitare pazienti e a permettere attività lavorative poco moleste di natura educativa e di reinserimento lavorativo.
   Le volumetrie massime ammesse sono definite sul piano 435-46;
   Altezza massima alla gronda (mslm.) 352,00;
   allineamenti e arretramenti come da piano 435-46;
   la contiguità è permessa sui quattro corpi di fabbrica.
   L'aspetto odierno del terreno, tra la piazza e il nuovo corpo di fabbrica non deve essere modificato. I muri a secco, i muri divisori e le facciate indicati sul piano 435-46 sono protetti e devono essere conservati.
6. Comparto di ingrandimento est e ovest del nucleo di Viglio (Gentilino)
   a) Nuove costruzioni.
      La quota di gronda s/m per i nuovi volumi deve essere:
      mappali 464 - 536 - 353 ml 352.96
      mappali 899 - 464 parziale ml 357.58
      mappali 405 - 406 - 409 - 492 ml 358.16
      mappale 534 ml 356.21

[13] Modifica di poco conto approvata il 23 ottobre 2014

mappale 654	ml 354.52
mappale 550	ml 350.63
mappale 509	ml 355.08

b) Sopraelevazione di edifici esistenti.
Per i seguenti mappali la quota massima di gronda s/m deve essere:

mappale 407 A	ml 367.09
mappale 408 A	ml 365.26
mappale 404 C	ml 357.91
~~mappale 654 A~~	~~ml 354.52~~[14]
mappale 509 A	ml 355.08
mappale 378 A	ml 354.13
mappale 550 A+F	ml 350.63.

art. 44 PP Piazza Brocchi (PPBEA) – sezione di Montagnola

1. Componenti del piano particolareggiato:
Il piano particolareggiato della piazza Brocchi e adiacenze si compone:
- dalle presenti norme
- dal piano n° 6926.01 (PPPBEA)

2. Vincoli concernenti i singoli comparti

2.1 Mappale n° 523
a) utilizzazione a carattere misto (residenziale, commerciale, di servizio e artigianale non molesta);
b) indice d'occupazione obbligatorio: 100 %;
c) quota gronda: m. 477,63 s.l.m. ;
d) aperture: sono ammesse nel rispetto della LAC;
e) all'angolo tra via Collina d'Oro e via Credee, obbligo di realizzare una smussatura di 100 cm fino all'altezza della soletta soprastante al piano terreno dell'edificio, per realizzare l'allargamento della strada.
f) Al fondo è attribuito il Grado di sensibilità II.

2.2 Mappale n° 526
a) utilizzazione a carattere misto (residenziale, commerciale, di servizio e artigianale non molesta);
b) ampliamento del volume: come indicato sul piano;
c) quota gronda: m. 477,63 s.l.m. .
d) Al fondo è attribuito il Grado di sensibilità II

2.3 Mappale n° 531
a) utilizzazione a carattere misto (residenziale, commerciale, di servizio e artigianale non molesta);
b) indice d'occupazione obbligatorio: 100 %;
quota gronda: m. 478,86 s.l.m. .
c) Al fondo è attribuito il Grado di sensibilità II

2.4 Mappale n° 1672
a) utilizzazione a carattere misto (residenziale, commerciale, di servizio e artigianale non molesta);
b) indice d'occupazione obbligatorio: 100 %;
c) quota gronda: m. 478,86 s.l.m. , le pendenze del tetto devono essere come quelle del mappale n° 531.
d) Al fondo è attribuito il Grado di sensibilità II

2.5 Mappale n° 512
a) utilizzazione a carattere misto (residenziale, commerciale, di servizio e artigianale non molesta);
b) il volume definito da una riga blu, sul piano, deve rimanere invariato;
c) in caso di trasformazione importante l'edificio esistente, deve essere innalzato fino a quota di m. 475,32 s.l.m. ;

[14] Modifica di poco conto, sentenza del TF del 10 marzo 2017

d) tetto piano obbligatorio;
e) all'angolo con via Collina d'Oro dirimpetto al mappale 523, obbligo di realizzare una smussatura di 40 cm fino all'altezza della soletta soprastante al piano terreno dell'edificio, per permettere la realizzazione del passaggio pedonale su via Collina d'Oro.
f) Al fondo è attribuito il Grado di sensibilità II.

2.6 Mappale n° 511
a) utilizzazione a carattere misto (residenziale, commerciale, di servizio e artigianale non molesta);
b) in caso di trasformazione importante che eccedono da quanto indicato nell'art. 39 RALE, l'edificio esistente deve essere innalzato fino alla quota di gronda di m. 475,32 s.l.m.;
c) le pendenze del tetto devono essere come quelle del mappale n° 510.
d) Al fondo è attribuito il Grado di sensibilità II.

2.7 Comparto 1 - mappali n° 542 - 543 - 1244 (parziale)
Zona mista (commerciale, amministrativo e residenziale)

2.7.1 Norme generali
a) utilizzazione mista: residenziale, commerciale, di servizio e artigianale non molesta,
b) deve essere realizzata una nuova fermata postale da e per Agra,
c) deve essere costruito un marciapiede lungo la strada cantonale della larghezza minima di ml. 1,50,
d) lungo il confine del mapp. 1244 deve essere realizzato un collegamento pedonale tra la piazza e la via Collina d'Oro (imbocco via H. Hesse), come indicato sul piano,
e) i confini devono essere rettificati in modo da consentire una ottimale utilizzazione del suolo,
f) Il rilascio della licenza edilizia è subordinato all'elaborazione di un piano di quartiere, come da art. 20– zone soggette a PQ - delle NAPR.

2.7.2 Norme pianificatorie
a) SUL massima sotto la quota 468.00 s.l.m.:m2 1'600
b) SUL massima sopra la quota 468.00 s.l.m.:m2 3'200
c) occupazione massima: m2 1'400
d) altezza massima m. 478.66 s.l.m. ; tetto piano obbligatorio,
e) arretramento obbligatorio di 3 metri dal confine attuale con Via Collina D'Oro
f) obbligo di realizzare autorimesse sotterranee secondo le prescrizioni delle NAPR.

2.8 Comparto 2 - mappali n° 541 - 1214 (parziale) - 1244 (parziale) - 1242 - 1243 - 241A - 536 - 535

2.8.1 Destinazioni
a) la nuova Casa comunale, con utilizzazioni a carattere residenziale, e piccoli commerci, il rifugio Pci e un autosilo per posteggi privati con capienza dell'ordine di ca. 70 posti auto,
b) uno spazio pedonale con funzioni di svago (festività) e di piccolo commercio (mercato, esercizio pubblico, ecc.),
c) da 5 a 15 posteggi pubblici (secondo norme VSS, spazi di manovra esterni al campo stradale).
d) l'area destinata all'edificio municipale ed annessi è soggetta a pubblico concorso come illustrato nella tavola 6926.01
e) Al comparto è attribuito il Grado di sensibilità II

2.8.2 La Casa comunale
Utilizzazione a carattere pubblico:
a) deve essere posta nell'area est, nord - est della piazza,
b) SUL massima: m2 500
c) quota della gronda m. 475,32 s.l.m.; tetto piano obbligatorio,

d) arretramento di 14.00 m dal filo esterno del passaggio pedonale antistante la facciata nord della scuola,

Utilizzazione a carattere residenziale e commerciale:

a) SUL residenziale max: m2 500,
b) SUL commerciale max: m2 200
c) la parte residenziale e commerciale, deve essere parte integrante del volume della Casa comunale.

2.9 Comparto 3 - mappali n° 417 (parziale) - 1212 (parziale) – 1280 1902 (parziale)

a) costruzione di un posteggio pubblico alberato, massimo ca. 30 posti auto,
b) costruzione di uno spazio delimitato per la raccolta separata dei rifiuti,
c) inserimento di uno spazio verde,
d) l'alberatura e l'ubicazione delle piante, devono rispettare il concetto espresso nel piano particolareggiato,

2.10 Comparto 4 - mappali n° 417 - 1902 - 1919

a) la sistemazione esterna non deve impedire la vista dei muri, zoccolo del nucleo, ed in particolare la vista di casa Camuzzi e del suo parco,
b) allineamenti come definiti dal piano,
c) l'edificio può sorgere a confine con il mappale 417,
d) occupazione massima: m2 300
e) SUL massima: m2 750
f) altezza massima al colmo: m 9,50 comunque non superiore alla quota 461,80 s.l.m.
g) rettifica dei confini tra i mappali 417 e 1919,
h) obbligo di realizzare autorimesse sotterranee secondo le prescrizioni delle NAPR
i) alla domanda di costruzione deve essere allegata una fotocomposizione dell'inserimento dello stabile nel paesaggio,
j) Al comparto è attribuito il Grado di sensibilità II

2.11 Comparto 5 - mappali n° 1214 (parziale) - 1244 (parziale) - 2252 (parziale)

a) la parte dell'edificio al mappale n° 1244 (centro scolastico) indicata con superficie tratteggiata e, AP é destinata all'ampliamento del magazzino comunale (interrato),
b) i mappali a est della nuova strada di quartiere sono destinati esclusivamente alla costruzione di edifici adibiti alla residenza,
c) il terreno del comparto deve essere sistemato secondo le quote della nuova strada di quartiere, per una profondità di 5 m, in direzione est,
d) allineamento obbligatorio degli edifici lungo il confine ovest,
e) SUL massima al mapp. 2252: m2 832
f) SUL massima al mapp. 1244 parz.: m2 760
g) SUL massima al mapp. 1214 parz.: m2 110
h) altezza massima al colmo m 10,50 misurata a filo strada in corrispondenza dell'angolo sud-ovest dell'edificio, comunque non superiore alla quota 478,00 s.l.m.,
i) eventuali corpi di fabbrica tra gli edifici principali, devono essere arretrati di ml 5,00 dal confine ovest; altezza massima m. 3,00 definita dalla quota della strada - comunque non superiore alla quota 471,00 s.l.m.,
j) i muri di cinta a filo del confine ovest, possono avere un'altezza massima di m. 2,00,
k) non è concesso il supplemento d'altezza per terreni in pendenza previsto dall'art. 13NAPR,
l) l'alberatura e l'ubicazione delle piante, deve rispettare il concetto espresso nel piano particolareggiato,
m) le autorimesse possono essere inserite nei corpi di fabbrica di cui al pto. i), in caso contrario devono essere sotterranee.
n) Il Municipio promuove una rettifica dei confini tra i mappali interessati.
o) Al comparto è attribuito il Grado di sensibilità II

2.12 Comparto 6 - mappali n° 297 (parziale) - 298 (parziale) - 1244 (parziale)

a) utilizzazione a carattere pedonale e di svago,
b) l'alberatura e l'ubicazione delle piante, deve rispettare il concetto espresso nel piano particolareggiato,
c) ripristino a cielo aperto del ruscello.

3. Vincoli concernenti il piano particolareggiato
   a) Tutti gli interventi sui mappali facenti parte dell'area definita nel PPPBEA, sono soggetti a domanda di costruzione preliminare.
   b) Per quanto agli edifici esistenti nel comparto 2, in contrasto con le nuove disposizioni del PP, sono possibili interventi conformemente all'art. 66 LST.
   c) Ove non risultino in contrasto con le norme e le finalità del presente piano particolareggiato, sono applicabili le disposizioni generali del piano regolatore.

art. 45 PP del nucleo di Pianroncate – sezione di Montagnola

Vedi tavola n° 434-37

1. Sono vietate in particolare:
   - le coltivazioni in serra su grandi superfici:
   - l costruzione di nuovi elettrodotti.
2. per il mappale 858
   H massima: quella dell'edifico esistente.

art. 46 PP del nucleo di Arasio – sezione di Montagnola

Vedi tavola n° 434-33

È vietato:

- ogni intervento in contrasto con le caratteristiche e l'armonia attuale del territorio.

In particolare:

- le coltivazioni in serra su grandi superfici;
- la costruzione di nuovi elettrodotti.

1. per il mappale 878
   obbligo di domanda preliminare
   In deroga all'art 10.1 gli accessori sono ammessi limitatamente:
   a) ad uso di autorimessa:
      - l'ingombro massimo é quello indicato nel piano;
      - la quota altimetrica massima è quella della strada comunale;
      - il manufatto può essere costruito a confine con la strada;
   b) ad uso di deposito per attrezzi da giardino: superficie massima m² 5
   c) il giardino è delimitato dalla linea tratteggiata sul piano; può essere sistemato liberamente nell'ambito della legislazione vigente
2. per i mappali 912, 920, 921 e 924
   H massima: m. 9,50;
3. per il mappale 929 è permessa la realizzazione di un corpo di collegamento con il fondo 1646, altezza massima definita dall'art. 41;
4. per il mappale 931
   H massima: quella dell'edificio esistente.
5. sui mappali 2220 e 878, al termine della parte veicolare di Via Ceresio, è prevista la piazza di giro. La rimanente tratta di Via Ceresio fino al mappale 932 è pedonale.
6. Beni culturali da proteggere: vedi art. 37.
7. Per il mappale 2221
   Quota massima colmo 408,23 m s.l.m.

art. 47 PP del nucleo di Montagnola[15]
Vedi tavola n° 434-42

1. Vincoli concernenti gli edifici esistenti:
   - per i mappali 471, 472 e 522
     H massima: m. 9,50
   - per i mappali 515, 516, 517, 518 e 519
     H massima: m. 9,50 dal punto X indicato sul piano
   - per il mappale 2240
     H massima: quota gronda della parte bassa dell'edificio sub. A, a confine con il mappale 2229
   - per i mappali 455 e 465 C
     volume da mantenere
   - per l'Oratorio al mappale 451 la volumetria deve essere mantenuta; non è ammesso il cambiamento di destinazione.
   - per il mappale 489 parziale
     L'edificio deve essere destinato per servizi di interesse pubblico o parapubblico.
2. Vincoli concernenti i nuovi volumi:
   - per i mappali 482 e 486
     H massima: m. 9,50 misurati dalla quota della strada nel punto H indicato sul piano; l'autorimessa esistente sul mappale 486 F non può essere sopraelevata ma il cambiamento d'uso è ammesso.
   - per il mappale 378
     H massima: m. 9,50 dal punto X indicato sul piano
     A nord del volume previsto su questo mappale è possibile realizzare un posteggio esterno o una rampa per l'accesso all'autorimessa a condizione che nessun elemento sopravanzi la quota del piano stradale (parapetti pieni non sono ammessi)
   - per il mappale 380 e 520
     H massima: m. 9,50 dal punto X indicato sul piano
   - per il mappale 488
     H massima come sub. A
   - per il mappale 1076
     H massima come sub. E mappale 509
   - per i mappali 404 (parziale)
     H massima come sub. A
3. Beni culturali da proteggere: vedi art. 37.

art. 48 PP del nucleo di Certenago – sezione di Montagnola
Vedi tavola n° 434-31

1. Vincoli concernenti gli edifici esistenti:
   La quota della gronda del mappale 671 é il limite massimo per il sopralzo ai mappali 1059, 1060, 672, 674.
   La quota della gronda del mappale 680 è il limite massimo per i sopralzi ai mappali 673, 675, 678, 679, 681, 682, 683, 684, 685, 708 (sub. I), 1235.
   La quota della gronda del mappale 1552 è il limite massimo per i sopralzi al mappale 708 (sub. A, L, K) e per le nuove costruzioni al mappale 1553.
   Il volume esistente delle ex scuderie al mappale 712 deve essere mantenuto.
2. Vincoli concernenti i nuovi volumi:
   - per i mappali 642, 665, 687, 699, 1162, 1163 e 1668:
     H massima: quella dell'edificio principale esistente relativo
     H minima: m. 9

[15] Modificato secondo la variante approvata dal CdS il 20 giugno 2012 con ris. No. 3375 e successivamente Modificato con la MPC approvata dal DT

- per il mappale 1553:
  H massima: quella dell'edificio al mappale 1552
  H minima: m. 9

3. Beni culturali da proteggere: vedi art. 37.
4. Per la zona di estensione a nord del nucleo soggetta a piano di quartiere (PQ) – vedi art. 60.

art. 49 PP del nucleo di Poporino – sezione di Montagnola

Vedi tavola n° 434-83

Per i mappali 627 B, 628 A, 628 B, 629, 630, 631, 632, 633, 634 e 635 é ammessa un'altezza massima pari alla quota di gronda del mappale 627 sub A.

art. 50 PP del nucleo di Barca – sezione di Montagnola[16]

Vedi tavola n° 6926.03

1. L'altezza massima ammessa per l'eventuale sopralzo al mappale 1698 si misura sulla facciata sud – ovest.
2. Per i nuovi edifici le quote di gronda massima sono:
   - A = m. 425.50 sul livello del mare
   - B = m. 425.50 sul livello del mare
   - C = m. 424.00 sul livello del mare
   - D = m. 417.79 sul livello del mare
   - E = m. 417.79 sul livello del mare
   - F = m. 405.53 sul livello del mare
   - G = m. 405.53 sul livello del mare
3. La realizzazione di balconi non è ammessa.
4. I loggiati sono permessi, arretramento minino dal filo della facciata 1.5 metri
5. I nuovi muri di cinta e di sostegno devono essere eseguiti in pietra o rasapietra. Quelli nuovi indicati in azzurro sul piano sono obbligatori, la loro altezza deve essere analoga a quella dei muri esistenti.
6. L'altezza del locale mansardato, per i nuovi edifici, a livello delle facciate deve essere di almeno 2 metri.
7. La copertura deve essere a falde con pendenza analoga a quelle degli edifici vicini. Le quote massime sono riferite alla gronda. Per i lucernari sul tetto vale quanto disposto dall'art. 41 cpv 12.
8. La sistemazione del terreno è ammessa nel rispetto delle disposizioni della LE.
9. È permessa unicamente la destinazione a carattere residenziale.

Norme particolari:

1) Mappale 635:
   1.1. È permessa l'estensione dello stabile esistente, come indicato sul piano
   1.2. Quota gronda: m. 425.50 sul livello del mare
   1.3. Gli allineamenti sono definiti sul piano
   1.4. Costruzione a confine, come definita sul piano, permessa
   1.5. Obbligo di realizzare autorimesse sotterranee secondo le prescrizioni delle NAPR
   1.6. L'entrata alle autorimesse è definita sul piano
2) Mappale 656:
   2.1 Quota gronda: m. 425.50 sul livello del mare, solo per il nuovo volume
   2.2 Gli allineamenti sono definiti sul piano
   2.3. Obbligo di realizzare autorimesse sotterranee secondo le prescrizioni delle NAPR
   2.4 L'entrata alle autorimesse è definita sul piano

[16] Articolo modificato con ris. gov. CdS n. 4115 del 19 agosto 2026

2.5 La ristrutturazione con sopraelevazione dello stabile esistente è permessa, rispettando la caratteristica architettonica del volume
2.6 Quota di gronda: m. 421.81 sul livello del mare, solo per il volume esistente come al punto precedente)
2.7 La superficie da espropriare, per la realizzazione della strada, è definita sul piano n° 6926.03

3) Mappale 1172:
3.1 Quota gronda: m. 424.00 sul livello del mare
3.2 SUL massima: 1440 m²
3.3 Gli allineamenti sono definiti sul piano
3.4 L'accesso al posteggio esistente nei pressi del confine nord può essere mantenuto
3.5 Obbligo di realizzare autorimesse sotterranee secondo le prescrizioni delle NAPR
3.6 L'entrata alle autorimesse è definita sul piano
3.7 La superficie da espropriare, per la realizzazione della strada, è definita sul piano n° 6926.03

4) Mappale 654:
4.1 La superficie da espropriare, per la realizzazione della strada comunale, è definita sul piano n°. 6926.03
4.2 I posteggi esterni privati attuali possono essere mantenuti:

5) Mappale 1568:
5.1 Quota gronda: m 417.79 sul livello del mare
5.2 SUL massima: 1400 m²
5.3 Obbligo di realizzare autorimesse sotterranee secondo le prescrizioni delle NAPR, accesso:
- dalla strada di servizio SS3/SS2 e accesso privato ubicato ai mappali 650 e 2035;
- oppure dalla strada di servizio SS4 e tramite rampa.

5.4 Contiguità obbligatoria con il fondo 2035
5.5 Gli arretramenti sono definiti sul piano
5.6 Arretramento da Via dei barchetta: 7 ml dal ciglio

6) Mappale 2035:
6.1 Quota gronda: m. 417.79 sul livello del mare
6.2 SUL massima: 1400 m²
6.3 Posteggi:
Obbligo di realizzare posteggi sotterranei secondo le prescrizioni delle NAPR, accesso dalla strada di servizio SS3/SS2 e accesso privato ubicato al mappale 650.
6.4 Contiguità obbligatoria con il fondo 1568
6.5 Gli arretramenti sono definiti sul piano
6.6 La nuova costruzione, verso Via dei Barchetta, può giungere a confine con il fondo 654

7) Mappale 650:
7.1 Quota gronda: m. 405.53 sul livello del mare
7.2 Arretramento dal confine con i fondi 1568, 2035 e 1795: ml 4,00
7.3 Obbligo di realizzare autorimesse sotterranee secondo le prescrizioni delle NAPR
7.4 Accesso dalla strada esistente, con strada SS2 da realizzare a confine est del fondo 1795
7.5 Gli allineamenti sono definiti sul piano

8) Mappale 1795:
8.1 Quota gronda: m. 405.53 sul livello del mare
8.2 Arretramento dal confine ad ovest di quattro metri

8.3 Obbligo di realizzare autorimesse sotterranee secondo le prescrizioni delle NAPR
8.4 Accesso dalla strada esistente, vedi anche p.to 7.4
8.5 Gli allineamenti sono definiti sul piano
8.6 Il corpo di fabbrica esistente su questo mappale non può essere sopraelevato

9) Mappale 649 (Via dei Barchetta):
9.1 Formazione di strada SS4, a due sensi di marcia per l'accesso al nucleo, alle nuove edificazioni allargamento in corrispondenza del fondo n° 656 e formazione piazza di giro sui mappali n° 1568, 657 e 1660
9.2 Ripristino collegamento pedonale con Via Collina d'Oro, tra i mappali n° 1167, 1172 e 656
9.3 Formazione di dieci posteggi pubblici sul fondo 1568

10) Mappale 1795 e 650:
10.1 Formazione di strada SS3 (per accesso ai mappali n° 1152, 1795 e 650) e strada SS2 con piazza d'interscambio sul mappale n° 650.

11) Mappale 1152:
11.1 È ammessa la formazione di un'autorimessa sotterranea ubicata sotto il piazzale a nord dell'edificio; l'accesso alla autorimessa deve avvenire dal muro di sostegno esistente

art. 51 PP del nucleo di Scairolo – sezione di Montagnola
Vedi tavola n° 434-36

1. mappale 164
H massima nuovo volume: altezza sub. A
H massima sub. B e G: altezza sub. A.

art. 52 PP del nucleo di Cadepiano – sezione di Montagnola
Vedi tavola n° 434-34

1. mappale 27
H massima nuovo volume: altezza sub. B
2. mappali 21, 22, 23, 24, e 25
per poter costruire razionalmente saranno necessarie delle piccole ricomposizioni particellari.

art. 53 Piano delle costruzioni - sezioni di Agra
1. Spazi liberi privati
a) gli spazi liberi privati delle corti, degli orti, dei giardini e dei parchi indicati nel Piano delle costruzioni devono rimanere liberi da costruzioni
b) questi spazi devono essere tenuti decorosamente. Il municipio può provvedere direttamente alla cura quando ciò sia richiesto da circostanze speciali
c) Per consentire una migliore utilizzazione dei fondi e dei fabbricati, in casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe.
2. Edifici e facciate qualificanti il tessuto tradizionale
a) gli edifici qualificanti il tessuto tradizionale possono essere ristrutturati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche premoderne.
b) le facciate qualificanti gli spazi pubblici del tessuto tradizionale devono rispettare le forme architettoniche e gli elementi decorativi tradizionali
c) il municipio può concedere deroghe per piccole sopraelevazioni del volume e modifiche delle facciate purché costituiscano un miglioramento delle qualità formali del nucleo
3. Edifici minori:

a) gli edifici minori possono essere ricostruiti e ristrutturati nel rispetto della volumetria esistente
b) dove non sono indicati gli ingombri volumetrici ammissibili sono ammessi piccoli ampliamenti necessari a una razionale organizzazione del fabbricato e qualora costituiscano un miglioramento delle qualità formali del nucleo

4. nuovi ingombri volumetrici ammessi:
   a) con lo scopo di valorizzare gli spazi pubblici del tessuto tradizionale sono autorizzati ampliamenti, riedificazioni o nuove edificazioni nel rispetto degli ingombri massimi indicati nel Piano delle costruzioni e qualora costituiscano un miglioramento delle qualità formali del nucleo
   b) l'altezza massima ammessa di 10.00m è misurata a partire dal punto indicato nel Piano delle costruzioni
   c) sui fondi 387 e 557 parziale in località di Agra è ammessa l'edificazione in deroga alle distanze delle strade e sino alla linea di arretramento segnata nel Piano delle costruzioni
   d) sul fondo 353 in località Bigogno è ammessa l'edificazione nella parte non vincolata dalle disposizioni del cpv.1 (spazi liberi privati) e sino alla linea di arretramento segnata sul Piano delle costruzioni. Le distanze dai confini e dagli edifici circostanti sono quelle indicate dall'art. 9 delle presenti Norme
5. muri:
   a) i muri di cinta e di terrazzamento segnati nel Piano delle costruzioni devono essere mantenuti
   b) sono ammessi i necessari lavori di manutenzione e di consolidamento nel rispetto delle forme tradizionali

art. 54 Zona residenziale (R)

1. Sono ammesse:
   - costruzioni a carattere residenziale e alberghiero;
   - costruzioni a carattere amministrativo, commerciale e di svago non moleste (art. 24);
   - costruzioni a carattere artigianale non o poco moleste (art. 24);
2. Nel comprensorio della zona R sono ammessi i seguenti parametri:
   a) Indice di occupazione (IO) 30%
   b) Indice di sfruttamento (IS) 0.5
   c) H massima (filo superiore gronda) m. .10.50
      H massima (colmo) m: 12.50 (vedi art. 11)
      H massima per corpi tecnici (vedi art. 12)
   d) Distanza da confine (Dc) m. 4,00
   e) Distanza minima tra edifici vedi art. 9 cpv. 2, minimo m. 8.00
   f) Distanza dalle strade vedi art. 9cpv. 3
   g) È richiesta un'area verde minima pari al 40 % della SEN.
   h) La parte di superficie del fondo no 355 della sezione di Agra tratteggiata non è edificabile ma i suoi indici possono essere utilizzati sulla parte restante edificabile della particella.
3. Costruzioni accessorie: vedi art. 8.
4. Soprelevazione di edifici esistenti: vedi art. 10.
5. Costruzioni alberghiere
   Per le costruzioni alberghiere (nuove costruzioni, modifiche) valgono le seguenti disposizioni speciali:
   a) La domanda di costruzione è intesa non come un Piano di quartiere (PQ), ma deve comprendere i documenti indicati all'art. 20.
   b) La superficie edificabile minima del fondo deve essere di 3500mq.
   c) Si applicano i parametri della zona R ad eccezione:
      - indice di sfruttamento (IS): è ammesso un aumento massimo del 30% rispetto all'IS di zona
      - indice di occupazione (IO): può essere aumentato del 20% al massimo rispetto all'IO di zona.

- In caso di edifici con utilizzazione mista (residenza e albergo o residenza e commercio, ecc.) il supplemento concesso per l'albergo deve essere proporzionale alla SUL adibita ad albergo
- Il supplemento può esser concesso a condizione che l'impegno di adibire ad albergo la costruzione o parte di essa, venga sancito da una convenzione.

d) il numero di posteggi da prevedere è quello prescritto all'art. 80.
I parcheggi sono di regola da prevedere in strutture sotterranee che servono tutto il comparto o singole costruzioni.

6. Protezione del paesaggio
Ogni intervento deve integrarsi convenientemente nel paesaggio, ovvero non deve comportare alcuna alterazione apprezzabile degli aspetti caratteristici della zona e, in generale, del carattere e dell'armonia dell'ambiente antropico e naturale circostante.
Riservate le competenze dell'Autorità cantonale, il Municipio potrà imporre qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (tipologia, volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, facciate, ecc.) al fine di garantire il rispetto di tali disposizioni e, in generale, degli obiettivi del PR.
7. È inoltre applicabile l'art. 21.

art. 55 Zone residenziali a lago (RL)

1. Valgono le disposizioni dell'art. 54 (zona residenziale), ad eccezione di quanto segue:
   a) non sono ammesse costruzioni a carattere artigianale.
   b) Indice d'occupazione (IO): 20%
   c) Indice di sfruttamento (IS): 0.3
   d) H massima (filo superiore gronda): m. 7,50
   e) H massima (colmo): m. 9.50 (vedi art. 11)
   f) Distanza da confine (Dc): m. 4,00
2. Valgono pure le disposizioni dell'art. 21.

art. 56 Zona residenziali a lago A (RLA)

Sezione di Montagnola

La zona residenziale a lago A, ha lo scopo di tutelare l'utilizzo residenziale degli edifici esistenti

Valgono le disposizioni dell'art. 54 (zona residenziale), ad eccezione di quanto segue:

1. Sono ammessi la manutenzione e il riattamento nei limiti delle volumetrie esistenti.
2. Per le nuove costruzioni valgono i seguenti parametri:
   a) non sono ammesse costruzioni a carattere artigianale.
   b) Indice di sfruttamento (IS) 0,1
   c) H massima (filo superiore gronda) m 3.00
   d) H massima (colmo) m. 5.00
   e) Non sono ammessi corpi tecnici
   f) distanze dal confine: m 5,00
3. L'altezza massima per le recinzioni (siepi, pannelli fonici, ecc.), lungo la strada cantonale verso il lago è limitata a ml 1.20 – muretto o zoccolo compreso.

Sezione di Gentilino (fondo 319)

1 SUL max: quella esistente
Eventuali aggiunte devono rispettare la SUL max definita sopra; la contiguità è obbligatoria.
2 IO: 20%
3 H in caso di aggiunta all'esistente: quota esistente in gronda
H in caso di nuova costruzione: ml 7.50
4. Distanza dal confine: ml 5.00

Distanza dalle strade: vedi art. 9.

art. 57 Zone residenziali speciali di Castello-Sotto Cimitero – sezione di Agra

1. Nelle zone residenziali speciali sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti e piccoli ampliamenti degli edifici esistenti.
2. La zona è soggetta a salvaguardia del punto di vista panoramico dalla strada comunale.
3. Sui fondi 429, 255, 253, 257 e 256, per una più confacente utilizzazione del suolo e per il corretto inserimento degli interventi, le nuove costruzioni o le ricostruzioni di edifici esistenti sono subordinate alla presentazione di un Piano di Quartiere (PQ), secondo l'art. 54 LST, e alla ricomposizione particellare, secondo l'artt. 77 e 78 LST.
4. Il PQ deve essere redatto secondo le modalità e le procedure di cui agli artt. 20 e 21 del Regolamento della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (RLALPT). È richiesta inoltre la presentazione dell'inserimento del progetto tramite fotomontaggio o modello.
5. Valgono i parametri urbanistici della zona residenziale di cui all'art. 54, ad eccezione di quanto segue:
   - Le nuove costruzioni devono essere alte al massimo 7 m misurati alla gronda, l'altezza massima non deve comunque superare la quota della strada comunale.
   - Le coperture devono essere piane, non praticabili e sistemate a verde.
   - È concesso supplemento alle altezze di ml 2 nel caso in cui la pendenza media del terreno supera il 30%;
   - Per le nuove costruzioni, per la distanza dalla strada carrozzabile vale l'art. 9. Per la strada comunale, il marciapiede di 1,5 ml deve essere realizzato entro questo arretramento.
   - I posteggi devono essere interrati con accesso lungo la strada comunale, così da non compromettere il punto di vista.
   - I parapetti a livello della strada comunale devono essere di tipo leggero.
   - Non sono ammesse siepi a confine con la strada comunale, al fine di garantire la salvaguardia del punto di vista.
   - Eventuali muri di sostegno, terrapieni e muretti devono essere costruiti in pietra a vista.
   - Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono ammessi solo se di limitata entità e motivati da un uso più razionale degli spazi; questi interventi devono essere conformi alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche del contesto, alla protezione dei monumenti culturali esistenti e al rispetto delle interrelazioni volumetriche e tipologiche nell'ambito del disegno urbanistico definito dal PQ.
   - L'intervento, nella composizione unitaria del PQ, nella proposta delle soluzioni edilizie e nell'utilizzo dei materiali, deve inserirsi in maniera armoniosa al contesto paesaggistico ed essere rispettosa delle preesistenze storiche – architettoniche del Nucleo Vecchio di Agra, della Chiesa di San Tommaso e del relativo cimitero.
6. Per l'esame del PQ e delle relative domande di costruzione, il Municipio può avvalersi dell'assistenza di un'apposita commissione come da art. 27.
7. I fondi no 119, 120 e 669, posti nella parte settentrionale del comparto, non sono soggetti ad obbligo di PQ.
   - Le costruzioni devono essere alte al massimo sette metri misurate dal filo superiore della gronda.
   - E' concesso un supplemento all'altezza di 2 ml nel caso in cui la pendenza media del terreno supera il 30%,
   - Per la distanza dalle strade carrozzabili vale l'art. 9.
   - Vale quanto disposto dall'art. 38 (tutela dei ritrovamenti archeologici).
8. Il supplemento all'altezza, di cui ai. cpv 5 e cpv 7, non è cumulabile con altri supplementi (sistemazione del terreno come previsto dalla LE).

9. In questa zona è assegnato il Grado II di sensibilità ai rumori e restano riservate le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

art. 58 ~~Zone residenziali speciali di Prezzarino e Maggio (stralciato)~~[17]

art. 59 Zona residenziale a edificazione raggruppata (Zona residenziale speciale Bigogno-Camatta)

1. Per una più confacente utilizzazione del suolo nella zona residenziale a edificazione raggruppata sono ammesse nuove costruzioni a condizione che venga attuata la ricomposizione particellare secondo gli articoli 77 e 78 LST, sulla base di un Piano di Quartiere obbligatorio secondo le disposizioni dell'art. 20. e comprendente:
   a) la sistemazione generale della zona;
   b) l'ubicazione e la dimensione dei volumi edilizi;
   c) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio, degli accessi e dei posteggi;
   d) la sistemazione delle aree libere private a destinazione mista (posteggi, giardini, orti) e di quelle riservate all'utilizzazione agricola.
2. La superficie utile lorda (SUL) massima ammessa realizzabile non deve superare i 6.000 mq e deve essere ubicata in modo raggruppato nell'area nord della zona.
3. Il PQ dovrà stabilire l'area destinata ad utilizzazione agricola, l'inserimento a PR dovrà avvenire tramite una variante.

art. 60 Zona di estensione a nord del nucleo di Certenago soggetta a PQ – sezione di Montagnola[18]

1. I mappali indicati in colore marrone chiaro sulla tavola n° 434-31 fanno parte della zona di estensione a nord del nucleo di Certenago; l'edificazione è soggetta alle norme seguenti:
   a) mappali n° 608, 611, 641 (parziale); 609, 1855, 640,1878, 2339, 2359: soggetti a PQ obbligatorio ai sensi dell'art. 20.
      L'obiettivo fondamentale dei piani di quartiere è la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche (piano e pendio), attraverso un atteggiamento progettuale che evidenzi le possibili tesi:
      - integrazione nella morfologia del territorio;
      - opposizione alla morfologia del territorio.
      L'edificazione in ogni caso deve concentrarsi sul pendio.
   b) mappali n° 714, 1286, 1336 soggetti a PQ obbligatorio ai sensi dell'art. 20.
      L'obiettivo è la salvaguardia della memoria della villa primitiva e degli immediati dintorni.
2. Nel comprensorio sono vietate:
   - le coltivazioni in serra su grandi superfici;
   - la costruzione di elettrodotti.
3. Per il resto si applicano i parametri della zona R (art. 54)
   Per l'indice di sfruttamento (IS) per edifici di interesse pubblico è concesso un abbuono del 10%.

art. 61 Zona residenziale a ubicazione vincolata (RUV) – sezione di Montagnola

1. Gaggio
   Mappale n° 594:
   è un complemento alla zona di protezione del monumento di S. Abbondio che vuole salvaguardarne le caratteristiche morfologiche.
   Si applicano le disposizioni della zona R (art. 54) ad eccezione:
   - indice di sfruttamento (IS): 0,4

[17] Articolo abrogato con la decisone del CdS n. 5399 del 6 novembre 2024
[18] Modificato dalla decisione del DT 27 giugno 2018

2. Crinale Poporino
(Vedi tavola n° 6926.02)
Il crinale rappresenta una successione di eventi morfologici arricchiti da gruppi arborei di pregio che rappresentano una caratteristica ancora molto evidente della relazione paesaggistica tra Certenago e Montagnola.
Valgono le norme dell'art. 54 (zona R) ad eccezione di:
a) indice di sfruttamento (IS): 0,4
b) Arretramento:
   - Per il calcolo degli indici, è considerata l'intera superficie dei fondi, comprese le aree definite d'arretramento (sono escluse eventuali superfici boschive).
   - Ai mappali n° 405, 399, 1954, 623 ed in quelli confinanti con via Poporino fino al nucleo medesimo, l'arretramento dalla strada è di ml 10,00.
   - Ai mappali confinanti col nucleo di Poporino, l'arretramento è di ml 8,00.
   - A tutti gli altri mappali interessati, confinanti con le strade ed il sentiero (mappali n° 1904, 625, 403, 402, 2002 e 1189), l'arretramento è di ml 5,00.
c) Via Poporino (SS2):
   È previsto l'inserimento di due piazze d'interscambio una ai mappali n° 623, 1196 e 1904, la seconda subito dopo il nucleo al mappale n° 1189 e l'allargamento della strada con formazione di piazza di giro sui mappali n° 1189 e 2002.
3. Marianda
norme particolari (vedi tavola n° 434-43)
Questo comparto si caratterizza da un lato per la sua relazione con la Casa Gilardi ed il parco annesso, dall'altro per l'importanza formale che assume visto da tutto il Malcantone.
Valgono le norme dell'art. 54 (zona R) ad eccezione:
a) indice di sfruttamento (IS): 0,4.
Oggetti da proteggere: vedi art. 37.
4. Möja
Si applicano le disposizioni della zona R (art. 54) ad eccezione:
a) a) indice di sfruttamento (IS): 0,4
b) b) Per i mappali a valle della strada, n° 1151, 1529, 1452, 1257, 2007 e 1530, è imposto un arretramento inderogabile dal bosco di ml 10,00 m.
5. Al Guasto, mappale n° 316
Si applicano le disposizioni della zona R (art. 54) ad eccezione:
a) a) indice di sfruttamento (IS): 0,4
b) b) arretramento obbligatorio alla curva di livello 412 m.s.l.m.
6. Valgono le disposizioni dell'art. 21

art. 62 Zona edificabile di interesse comunale (Zeic)[19]

1. La zona edificabile di interesse comunale, prevista ai sensi dell'art. 85 LALPT ha lo scopo di permettere la realizzazione degli obiettivi di sviluppo demografico, sociale ed economico ed è destinata alla costruzione di sole residenze primarie.
2. Il Comune è proprietario o acquisisce le aree da destinare a questa zona e le rivende o le assegna in diritto di superficie in base alle disposizioni di un apposito regolamento.
3. Parametri:
   - si applicano le disposizioni della zona R (art. 54)
   - distanza tra edifici ml. 8,00. Eventuali deroghe, fino alla contiguità, possono essere ammesse o imposte dal Municipio, per una migliore utilizzazione delle particelle.
   - Le modalità saranno definite dal piano di lottizzazione.

19 Modificato secondo la variante approvata dal CdS il 20 giugno 2012 con ris. No. 3375

- Siepi e boschetti protettii, a confine con i mappali n° 339, 554 e 555, per una larghezza di ml. 6,80, come indicato sul piano; la superficie è computabile per il calcolo degli indici.

art. 63 Zona di Protezione del Monumento (Zpm)-sezione di Gentilino

La zona di Protezione del Monumento è suddivisa in due comparti distinti, quello a monte e quello a valle, così come indicato nella tavola n°435-51:

1. Il comparto a monte è vincolato ad un Piano Particolareggiato, il cui fine è il restauro del complesso monumentale della Chiesa, del Cimitero e il suo Sagrato e dei viali alberati con cappelle terminali.
   a) Il P.P. deve proporre inoltre:
      - la formazione di nuovi posteggi per permettere la ristrutturazione di quelli esistenti e l'abolizione di quelli occasionali sul prato a valle;
      - la nuova strada di collegamento fra Via Sant'Abbondio e Via Bora da Besa per eliminare il traffico veicolare esistente sul vicolo.
      - L'ingrandimento definitivo del Cimitero deve adeguarsi alle caratteristiche fondamentali dell'impianto primitivo, in sostituzione dell'ultimo intervento atipico.
   b) Comprende i mappali seguenti: 37 parz.; 87; 88; 521; 526 e 527
   c) Gli edifici al mappale 526 possono essere solo oggetto di lavori di manutenzione fino all'entrata in vigore del PP.
2. Il comparto a valle è caratterizzato dall'uso agricolo dei terreni inedificati a protezione del complesso monumentale e quale ricupero della memoria dell'attività rurale del passato

   La zona residenziale di protezione del monumento tiene conto degli edifici esistenti e permette un ulteriore uso residenziale limitato.

   2.1 Comprende i mappali seguenti: 94 parziale; 96; 98; 99; 100; 101; 102; 529; 740; 741 e 917.

   2.2 Si suddivide in:
      - Zona Ep
      - Zona Agricola di Protezione del Monumento ZagrPM
      - Zona Residenziale di Protezione del Monumento ZRPM

   a) Zona Ep
      È ammessa la manutenzione ed il restauro.

   b) Zona Agricola di Protezione del Monumento ZagrPM
      Mappali 99, 101, 852 e 917
      È caratterizzata dall'uso agricolo dei terreni inedificati a protezione del complesso monumentale e quale recupero della memoria dell'attività rurale del passato.
      L'uso agricolo non deve compromettere la fruizione del monumento.
      È consentita la ricostruzione della rovina esistente del roccolo a testimonianza degli usi e costumi del tempo; riservato l'art. 24 LPT.
      Sarà iscritto a Registro Fondiario un diritto di passo a favore del mappale 96 (zona Nord).

   c) Zona Residenziale di Protezione del Monumento ZRPM
      Mappale 96 Nord
      Il terreno inedificabile è destinato ad uso agricolo, analogamente alla ZagrPM.
      Per gli edifici esistenti è ammessa la manutenzione e le ristrutturazioni interne.
      Il nuovo edificio è indicato nel PP n° 435-51 Zona di protezione del Monumento ZPM:
      - La linea di arretramento serve per il calcolo della SUL obbligatoria per piano; deroghe progettuali sono ammesse nell'ambito del +/- ml 2.00 rispetto alla linea indicata nel piano.
      - L'altezza in gronda obbligatoria è quella della sub. C vicino.
      - La copertura deve essere uguale a quella degli edifici esistenti.

- La conformazione della valletta Nord-Est della nuova costruzione è da ripristinare.
- Il muro di controriva esistente a valle del giardino può essere modificato secondo le indicazioni del Piano n° 435-51 PP; deve essere in rasa pietra.
- È ammessa la costruzione di una piscina sul pianoro a monte del muro di controriva del punto precedente. La dimensione massima dello specchio d'acqua è di mq. 90.

Mappali 529 e 740
L'area inedificabile, indicata nel Piano n° 435-51 è computabile negli indici ammessi per la Zona Rppa; l'uso è solo analogamente alla ZagrPM.
La Zona edificabile è soggetta a Piano di Quartiere.

3. Valgono pure le disposizioni dell'art. 21

art. 64 Zona residenziale di protezione del paesaggio naturale Rppn[20]

L'obiettivo é la salvaguardia delle emergenze paesaggistiche. In particolare la morfologia del terreno deve essere mantenuta nelle sue linee fondamentali. Piccole trasformazioni sono possibili se non contraddicono gli obiettivi della protezione.
Fa stato l'art. 54 Zona residenziale (R) ad eccezione delle seguenti prescrizioni:

a) le costruzioni a carattere artigianale sono vietate.
b) Per i mappali 108, 109, 909 e 956 della sezione di Gentilino:
   - Il piano di quartiere è obbligatorio;
   - La superficie non edificabile è computabile nel calcolo degli indici; i limiti sono indicativi e dovranno essere fissati nel piano di quartiere obbligatorio.
c) Per i mappali 497 e 887 della sezione di Gentilino la superficie a strisce rosse e bianche non è edificabile:
   - la zona umida, che presenta un biotopo protetto, deve essere mantenuta e salvaguardata;
   - sono ammesse solo costruzioni accessorie con un'occupazione massima di 50 mq totali per la gestione dell'area verde.
d) La superficie a strisce rosse e bianche non edificabile sui mappali 518 parz., 521 parz. e 1906 parz. della sezione di Montagnola è vincolata alla realizzazione di un vigneto/frutteto. Eventuali manufatti di sostegno e strutture per la gestione dell'area verde devono essere realizzati in pietra a vista.

art. 65 Zona residenziale di protezione del paesaggio antropico Rppa - sezione di Gentilino

1. Sono ammesse:
   - costruzioni a carattere residenziale e amministrativo;
   - costruzioni a carattere commerciale e di svago non in conflitto d'uso con quelle precedenti.
2. Vale pure l'art. 21..
3. Le norme pianificatorie sono:
   a) l'altezza di gronda s/m per il nuovo volume al mappale 867 deve essere:
      - a est ml 401.12
      - a ovest ml 403.66
   b) Per la particella 141
      - indice di sfruttamento: IS = 0.3
        la SUL è computata su tutta la superficie
      - indice di occupazione IO = 30%
      - altezza massima ml 9.50
      - distanza dal confine: ml 4.00 dal confine.
      - distanza fra edifici: vale l'art. 9 cpv 2.

[20] Modificato secondo la variante approvata dal CdS il 20 giugno 2012 con ris. No. 3375
E della variante approvata dal CdS il 9 maggio 2018 con ris. No. 2133

- distanza dalle strade: vedi art. 9 cpv. 3
- il piano di quartiere obbligatorio (Vedi art. 20). La superficie a strisce non può essere edificata; i limiti della stessa, per quel che concerne la particella 141, sono indicativi. Essi dovranno essere chiariti nel quadro del piano di quartiere obbligatorio. Il disegno del giardino deve essere mantenuto. Le piante morte o ammalate devono essere sostituite. La cinta fa parte integrante del concetto di protezione.

4. Prescrizioni di natura paesaggistico-naturalistica:
   Mappali 3 e 867, sez. Gentilino, proprietà Donini-Balmelli.
   Il parco propone un giusto equilibrio con la villa ottocentesca di buona architettura; questo equilibrio deve essere salvaguardato.
   Mappale 141, sez. Gentilino, proprietà Ambrosetti.
   Deve essere salvaguardato il bellissimo disegno del parco al fine di trasmettere alle generazioni future un documento importante dell'arte dei giardini.

art. 66 Zona residenziale di protezione del monumento S.Abbondio (Rpm)
sezione di Montagnola, mappale n° 601 località Gaggio

Questo Piano particolareggiato ha per scopo la salvaguardia di un ambiente morfologicamente complesso ed arricchito da diversi oggetti di valore (la chiesa, il sagrato, i viali, le cappelle, il cimitero ed il gruppo di costruzioni alla villa al mappale n° 96, di Gentilino).
Fa stato il progetto arch. Defilippis con le norme seguenti:

1. Il piano particolareggiato si compone dei documenti seguenti:
   - relazione tecnica;
   - piano particolareggiato n° 1 e norme d'attuazione.
2. Il piano dei comparti e dei vincoli di protezione (piano n° I)
   Questo piano indica:
   - le aree dove è possibile edificare;
   - le aree adibite a giardini privati e recintabili;
   - gli edifici, i manufatti e le alberature protette;
   - gli accessi carrozzabili e pedonali ed i posteggi all'aperto.
3. Norme d'attuazione.
   a) Norme particolari e di progettazione per i comparti A e B:
      - è ammessa una SUL massima di m² 3998 per i comparti A + B;
      - per il comparto C la SUL massima è di m² 143.
   b) Aree edificabili e giardini
      Le zone indicate nel piano con dei tratteggi prevedono l'ubicazione precisa delle edificazioni, la loro densità e l'area assegnata per la realizzazione dei giardini privati.
      Aree edificabili:
      In quest'area è possibile costruire occupando l'area tratteggiata nella misura dell'80%; il piano scantinato ed i posteggi possono essere edificati al 100%.
      Aree di giardino:
      - verde privato: area destinata a giardini privati, può essere recintata.
      - verde comunitario: in questa area non è ammessa nessuna edificazione o recinzione a carattere privato.
      - all'esterno delle aree tratteggiate sul piano delle masse non é possibile nessun tipo di edificazione, recinzione o manomissione della morfologia del terreno.
   c) Altezza degli edifici.
      H massima (filo superiore gronda) m. 7.50
   d) Tinteggi: il tinteggio di un edificio, compresi serramenti, parapetti e ringhiere è soggetto ad autorizzazione.

Prima dell'esecuzione delle opere murarie dovranno essere allestiti uno o più campioni, rappresentanti il tipo di lavorazione dei materiali impiegati e dei tinteggi.
I campioni avranno la dimensione di ca. 1 m² e dovranno essere sottoposti all'approvazione del Municipio.

e) Autorimesse e posteggi privati.
Valgono le norme dell'art. 80; per fornitori ed ospiti, un posteggio ogni 100 m². di SUL.
I posteggi devono essere sotterranei; quelli per fornitori ed ospiti possono essere in superficie.

f) Elementi di progettazione
Per la facciata est:
- la facciata sarà caratterizzata da un elemento di testa, da un motivo di facciata e da un elemento finale;
- al momento dell'inoltro della domanda di costruzione dovrà essere presentato integralmente il disegno del fronte est del comparto A.
Per la progettazione dei comparti B e C dovranno essere rispettati i principi di simmetria di progressione secondo un modulo di allineamento delle aperture, già indicati per il comparto A sul piano n°2 (citato quale esempio);

g) Giudizi estetici
Il Municipio di Collina d'Oro e le autorità cantonali competenti potranno rifiutare in parte o totalmente un progetto, per motivi estetici. i giudizi dovranno però essere motivati e dare chiare indicazioni per le dovute correzioni.

h) Deroghe
Le Autorità comunali e cantonali competenti potranno accettare dei progetti alternativi o che vadano oltre l'elaborazione delle facciate qui proposte, a condizione che la qualità architettonica risulti chiaramente di buon livello e che rispetti il principio dell'integrazione e della massima sobrietà.

i) Commissione: vedi art. 27.

4. Valgono pure le disposizioni dell'art. 21.

art. 67 Zona edificabile speciale dell'ex-sanatorio – sezione di Agra

1. La zona edificabile speciale dell'ex-Sanatorio è destinata alla residenza, alle attrezzature di carattere collettivo (turistico, alberghiero, di ristoro e di cura) e alle attività di servizio necessarie.
2. Nella zona edificabile ex Sanatorio è ammessa la realizzazione di abitazioni a carattere secondario fino a un massimo del 30% delle unità abitative totali.
3. Gli interventi ammessi sono subordinati alla presentazione di un Piano di quartiere secondo le disposizioni dell'articolo 56 della LALPT. Il Piano di quartiere dovrà comprendere la sistemazione generale della zona, comprensiva del settore A e settore B, secondo i cpv. 6,8 e 9 del presente articolo, ed in particolare:
   a) l'ubicazione, la dimensione e la destinazione dei volumi edilizi esistenti e nuovi;
   b) l'inserimento dei collegamenti e tracciati stradali;
   c) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio, degli accessi, dei posteggi e delle autorimesse;
   d) la sistemazione del parco e, in particolare, degli spazi aperti e di svago;
   e) il piano delle piantumazioni e delle recinzioni;
   f) un modello in scala adeguata atta a comprendere tutti gli interventi;
   g) una fotocomposizione delle proposte del Piano di quartiere.
4. Deve essere previsto il recupero e il ripristino dei sentieri esistenti, mantenendo il loro uso pubblico e garantendo la continuità con la rete di percorsi delle aree agricole e boschive circostanti.
5. Il comparto interessato dal PQ è suddiviso in due settori distinti:
   Settore A. Zona edificabile dell' ex-Sanatorio, indicata nella tavola n°6926.1.1 con campitura piena viola;

Settore B. Area a destinazione svago e parco, indicata nella tavola n°6926.1.1 con tratteggio viola.

6. La SUL complessiva ammessa nell'intera zona edificabile speciale dell'ex Sanatorio (settore A + settore B) non deve superare i 16'000 metri quadrati.
7. I tetti devono essere a falde (minimo 2) con pendenza massima di 25°.
8. Parametri e criteri per il settore A - Zona edificabile dell'ex-Sanatorio:
   a) sono ammessi interventi di ristrutturazione, trasformazione e ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni;
   b) l'edificazione deve costituire un insieme armonioso e razionale, rispettare il carattere architettonico generale delle preesistenze e integrarsi nel contesto paesaggistico circostante;
   c) lo stabile esistente dell'ex-Sanatorio deve essere ristrutturato ed eventualmente ampliato, rispettando e mantenendo il sistema formale e il disegno delle aperture (archi, finestre e logge) della facciata sud;
   d) è ammesso l'innalzamento di al massimo 1 piano (3,50 ml) della struttura esistente dello stabile ex Sanatorio, misurati dalla quota superiore dell'ultima soletta (544,37 msm);
   e) la quota massima di gronda è 547,87 msm;
   f) eventuali ampliamenti devono rispettare le quote dell'edificio principale;
   g) è ammessa la sistemazione del terreno;
   h) almeno il 25% della SUL deve essere destinata a costruzioni e attrezzature di carattere collettivo;
   i) le strutture a carattere collettivo devono essere realizzate con la prima edificazione;
   j) il controllo della destinazione sarà esercitato dal Municipio attraverso un apposito registro;
   k) i posteggi permanenti per i residenti devono essere in autorimesse sotterranee; gli altri posteggi per visitatori, utenti e addetti alle attività delle attrezzature di carattere collettivo possono essere all'aperto, ma devono essere alberati e razionalmente concentrati;
   l) l'altezza massima ammessa per tutte le altre nuove costruzioni, ad eccezione di eventuali ampliamenti dell'edificio principale, non deve superare 9,0 ml alla gronda, misurata dal terreno sistemato;
   m) i percorsi veicolari all'interno del comparto devono essere ridotti al minimo indispensabile;
   n) deve essere mantenuto il carattere di parco delle aree non interessate dagli interventi edilizi. Questi spazi devono essere sistemati a verde e le superfici pavimentate devono essere ridotte al minimo indispensabile per gli accessi veicolari;
   o) per il traffico pedonale deve essere prevista una rete di percorsi aperti al pubblico e il ripristino dei sentieri esistenti.
9. Parametri e criteri per il settore B – Area a destinazione svago e parco:
   a) area da destinare a parco per la valorizzazione e la conservazione delle caratteristiche ad alto valore paesaggistico e storico - culturale del contesto e per garantire il corretto inserimento degli interventi nell'ambito delle zone agricole e boschive circostanti;
   b) il rustico esistente deve essere mantenuto con restauro conservativo;
   c) è ammessa unicamente la realizzazione di attrezzature accessorie e spazi a servizio dell'area stessa, la cui SUL complessiva non deve superare i 200 metri quadrati. Altezza massima ml. 3,0;
   d) le edificazioni sono permesse unicamente nell'area tra il Sanatorio e la linea a pallini rossi indicata nella tavola n°6926.1.1;
   e) il faggio secolare rosso, segnalato nella tavola n°6926.1.1, è protetto: per gli interventi consentiti deve essere rispettata una distanza minima dal tronco di ml. 6,0;
   f) è ammessa la sistemazione del terreno;
   g) opere di cinta e siepi verso le aree pubbliche:

- arretramento dal confine: m 0.50, eccetto dove vi sono marciapiedi esistenti o previsti; la manutenzione di questo spazio è a carico del Comune;
- H massima: ml. 1.80, ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza non potrà superare ml. 0.80.

Le siepi formanti cinta devono costantemente essere mantenute, nel rispetto delle altezze massime prescritte alle cifre precedenti; devono essere eliminate tutte le parti di siepi o alberi sporgenti dal confine con le strade cantonali, comunali e passaggi pedonali aperti al pubblico, nonché quelle che arrecano disturbo alla visibilità o alla circolazione fino ad un'altezza di ml 5,00 dal livello strada.

10. La posizione dei percorsi pedonali inseriti a PR deve essere mantenuta; eventuali costruzioni, cinte e siepi devono mantenere una distanza di 3 metri dal ciglio.
11. Il Piano di quartiere, come pure le specifiche domande di costruzione, devono essere vagliate dalla Commissione Edilizia Municipale.
12. Sentito il parere della Commissione Edilizia Municipale, il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni di questo articolo.
    La concessione delle deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
    a) Esistenza di una situazione eccezionale
    b) Rispetto delle finalità e dello spirito del PR e del PQ
    c) Rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti.
    La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente con il rilascio della licenza edilizia.

art. 68 ~~Zona di svago privata – sezione di Gentilino~~ (stralciato)[21]

art. 69 Zona dei grotti (ZG)

Sezione Montagnola

Le diverse fasi d'evoluzione della cantina, nel contesto di queste norme, sono definite "grotto", per esempio:
la cantina,
la cantina con portico,
la cantina con locale di soggiorno antistante o sovrastante a portico e tutte le possibili tipologie che l'intelligenza e il terreno (geologia e forma) hanno suggerito all'uomo per risolvere architettonicamente le interrelazioni di tre esigenze:

- il deposito del vino e del formaggio in luogo fresco
- l deposito degli attrezzi
- il soggiorno all'esterno e all'interno.

Fa stato l'art. 24 LPT.
Sono ammessi:

- riattamenti,
- trasformazioni,
- nuovi corpi di fabbrica dei diversi tipi di grotto sopraccitati.

Ciò è ammesso solo per i grotti privati esistenti. I grotti pubblici esistenti non possono essere ingranditi.

1. Procedura
   Una domanda preventiva in scala 1:100 è obbligatoria, accompagnata dal rilievo della situazione esistente in scala 1:50 (piante, facciate, sezioni) e da una documentazione fotografica.
   Il Municipio può chiedere una perizia geologica alla luce delle particolarità tecniche dell'intervento proposto.
   La domanda di costruzione è da inoltrare in scala 1:50.
2. Indirizzi edificatori

[21] CdS il 9.05.2018 no. 2133

a) I nuovi volumi sono dimensionati secondo quanto indica il patrimonio culturale del Sottoceneri e secondo gli elementi architettonici preesistenti sulla particella oggetto dell'intervento.
b) La distanza dai confini e dalla strada è di m. 0.50 al minimo; la contiguità preesistente non può essere modificata.
c) I materiali ammessi:
   - muratura: intonacata o rasa pietra
   - serramenti e ringhiere: ferro o legno
   - tetto: tegole o coppi
d) Il tinteggio è sottoposto ad autorizzazione (facciata, serramenti, ringhiere).
e) Spazi esterni

La sistemazione del terreno deve essere ridotta all'essenziale (senza muri di sostegno nè cinte) in terra battuta o ghiaietto.

3. Risanamento architettonico
   Nuove opere (riattazioni, trasformazioni comprese) sono possibili se, nello stesso tempo, si provvede al risanamento architettonico di quanto esiste (cambiamento dei materiali e delle sistemazioni esterne non ammesse in queste norme, per esempio).
4. Equilibrio geologico
   Considerata la stabilità labile dei cunicoli scavati nella sabbia, la progettazione di interventi di carattere costruttivo dovrà essere affidata ad un tecnico qualificato (geologo o ingegnere civile).
5. Zona di protezione del paesaggio "Grotti di Montagnola" - Area boschiva e alberature isolate.
   L'obiettivo di protezione persegue la conservazione e la valorizzazione, mediante un'adeguata gestione degli spazi boschivi che fanno da cornice naturale al caratteristico nucleo dei Grotti. Quali elementi integrativi del bosco, le alberature isolate sono oggetto di protezione; gli spazi non alberati devono essere piantumati.
   In generale è vietato qualsiasi intervento che possa pregiudicare il carattere e l'armonia oggi esistenti.
   In modo particolare è vietato l'abbattimento e la capitozzatura degli alberi in quanto concorrono in modo determinante a formare la bellezza caratteristica del paesaggio.
   In caso di effettivo pericolo per le persone o immobili (alberi pericolanti) può essere concesso in via eccezionale il taglio tramite il rilascio di una specifica licenza municipale. Eventuali interventi di potatura devono essere eseguiti da personale specializzato. I proprietari privati sono tenuti a tollerare l'intervento da parte di terzi.
   È ammessa l'utilizzazione estensiva del bosco a fini ricreativi, segnatamente tramite l'utilizzazione di sentieri.

Sezione Gentilino
Le diverse fasi d'evoluzione della cantina, nel contesto di queste norme, sono definite "grotto", per esempio:
la cantina,
la cantina con portico,
la cantina con locale di soggiorno antistante o sovrastante a portico e tutte le possibili tipologie che l'intelligenza e il terreno (geologia e forma) hanno suggerito all'uomo per risolvere architettonicamente le interrelazioni di tre esigenze:
- il deposito del vino e del formaggio in luogo fresco
- l deposito degli attrezzi
- il soggiorno all'esterno e all'interno.

Fa stato l'art. 24 LPT.
Sono ammessi:
- riattamenti,
- trasformazioni,

- nuovi corpi di fabbrica dei diversi tipi di grotto sopraccitati.

Ciò è ammesso solo per i grotti privati esistenti. I grotti pubblici esistenti non possono essere ingranditi.

1. Procedura

   Una domanda preventiva in scala 1:200 è obbligatoria, accompagnata dal rilievo della situazione esistente in scala 1:50 (piante, facciate, sezioni).

   Il Municipio può chiedere una perizia geologica alla luce delle particolarità tecniche dell'intervento proposto.

   La domanda di costruzione è da inoltrare in scala 1:50.

2. Indirizzi edificatori

   a) I nuovi volumi sono dimensionati secondo quanto indica il patrimonio culturale del Sottoceneri e secondo gli elementi architettonici preesistenti sulla particella oggetto dell'intervento.
   b) La distanza dai confini e dalla strada è di m. 0.50 al minimo; la contiguità preesistente non può essere modificata.
   c) I materiali ammessi:
      - muratura: intonacata o rasa pietra
      - serramenti e ringhiere: ferro o legno
      - tetto: tegole o coppi
   d) Il tinteggio è sottoposto ad autorizzazione (facciata, serramenti, ringhiere).
   e) Spazi esterni

   La sistemazione del terreno deve essere ridotta all'essenziale (senza muri di sostegno nè cinte) in terra battuta o ghiaietto.

3. Risanamento architettonico

   Nuove opere (riattazioni, trasformazioni comprese) sono possibili se, nello stesso tempo, si provvede al risanamento architettonico di quanto esiste (cambiamento dei materiali e delle sistemazioni esterne non ammesse in queste norme, per esempio). In particolare i posteggi esistenti ai mappali 449/450/451 devono essere ristrutturati in modo che il bosco ridiventi un elemento primario e il posteggio un fatto secondario.

   Pertanto:

   - la piantumazione nuova deve essere irregolare;
   - la pavimentazione deve essere filtrante;
   - i posteggi devono adeguarsi alla piantumazione nuova naturale

4. Protezione culturale

   La facciata dipinta con decorazioni neoclassiche al mappale 308 é protetta e così pure lo spazio antistante, che può essere pavimentato con dadi di granito o porfido; non é ammesso nessun nuovo volume che possa alterare la situazione esistente.

   Al mappale 279 é ammessa la costruzione di un portico sul lato strada. Lunghezza massima pari alla facciata del corpo principale.

5. Zona di protezione del paesaggio "Grotti di Gentilino" - Area boschiva e alberature isolate.

   L'obiettivo di protezione persegue la conservazione e la valorizzazione, mediante un'adeguata gestione degli spazi boschivi che fanno da cornice naturale al caratteristico nucleo dei Grotti. Quali elementi integrativi del bosco, le alberature isolate situate lungo la strada d'accesso sono degne di protezione.

   In generale é vietato qualsiasi intervento che possa pregiudicare il carattere e l'armonia oggi esistenti. In modo particolare é vietato l'abbattimento e la capitozzatura degli alberi che figurano nell' "Elenco delle alberature meritevoli di protezione" in quanto concorro in modo determinante a formare la bellezza caratteristica del paesaggio. In caso di effettivo pericolo per le persone o immobili (alberi pericolanti) può essere concesso in via eccezionale il taglio tramite il rilascio di una specifica licenza municipale. Eventuali interventi di potatura devono essere eseguiti da personale specializzato. I proprietari privati sono tenuti a tollerare l'intervento da parte di terzi.

È ammessa l'utilizzazione estensiva del bosco a fini ricreativi, segnatamente tramite l'utilizzazione di sentieri.

art. 70 ~~Zona artigianale/commerciale/amministrativa Aca1+Aca2 - sezione di Montagnola~~[22]

art. 71 ~~Zone per attrezzature ed edifici pubblici (Ap-Ep~~) (stralciato)[23]

art. 72 Territorio senza destinazione specifica (Zsds)

1. Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni ed obiettivi pianificatori particolari.
2. Tutto questo territorio é soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e alla legislazione cantonale di applicazione.

art. 73 Edifici fuori zona edificabile (stralciato)[24]

[22] Zona stralciata dall'entrata in vigore del Piano regolatore intercomunale del Pian Scairolo (PR-CIPPS), ris. gov. CdS no. 4519 del 9.9.2020

[23] CdS il 9.05.2018 no. 2133

[24] (stralciato con ris. governativa n. 6083 del 9 novembre 2011- v. approvazione del Gran Consiglio - Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti - PUC-PEIP dell'11 maggio 2010)

CAPITOLO V: PIANO DEL TRAFFICO

art. 73bis Elementi del Piano del traffico e delle attrezzature ed edifici pubblici[25]

Nel piano del traffico e delle attrezzature ed edifici pubblici sono indicati tutti gli elementi del sistema viario e le zone di interesse pubblico.
In particolare sono riportati i seguenti elementi vincolanti:
- strade
- percorsi pedonali
- percorsi ciclabili
- posteggi pubblici
- linee di arretramento
- sentieri escursionistici d'importanza cantonale
- zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico AP-EP.

art. 74 Strade[26i]

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione in:
   - autostrada
   - strada di collegamento SdC
   - strada di raccolta SR
   - ~~strada di servizio industriale SS1~~[27]
   - strada di servizio SS2
   - strada di servizio invariata SS3
   - strada di servizio SS4
   - strada pedonale
2. Nell'ambito dei progetti stradali comunali definitivi, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, sono possibili piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.
3. La strada di servizio SS2 che attraversa il Parco della Casa Camuzzi deve essere progettata e calibrata quale strada che attraversa un parco definito bene protetto ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali.

art. 75 ~~Distanze verso strade e piazze~~ (stralciato)[28]

art. 76 Strade private nuove ed esistenti[29]

1. Le strade private nuove devono avere un calibro minimo di 4.00 ml, compreso il marciapiede.
2. Le piazze di scambio devono essere eseguite per un percorso superiore ai 30 m. e comunque nei punti in cui si rivelassero necessarie in rapporto al tracciato della strada.
3. Le strade private nuove devono costituire una particella a sé stante; è obbligatoria la costituzione di una comproprietà coattiva iscritta a Registro Fondiario tra i proprietari dei fondi serviti dalla strada.
4. Su istanza del proprietario, le strade private possono essere assunte a titolo gratuito dal Comune quando possiedono le seguenti caratteristiche:
   - rispettano le condizioni di cui ai precedenti cpv. 1, 2 e 3;
   - sono coordinate in modo razionale con le strade esistenti o previste dal PR;
   - sono costruite a regola d'arte, secondo le norme VSS.
   - sono dotate di tutte le infrastrutture, adeguate alla prescrizioni in vigore al momento della cessione, compresa l'illuminazione pubblica.

---

[25] Nuovo articolo secondo variante approvata dal CdS il 9.05.2018 no. 2133
[26] Nuovo articolo secondo variante approvata dal CdS il 9.05.2018 no. 2133
[27] Zona stralciata dall'entrata in vigore del Piano regolatore intercomunale del Pian Scairolo (PR-CIPPS), ris. gov. CdS no. 4519 del 9.9.2020
[28] CdS il 9.05.2018 no. 2133
[29] Modificato secondo variante approvata dal CdS il 9.05.2018 no. 2133

art. 77 Strade pedonali e percorsi pedonali [30]

1. I percorsi pedonali si suddividono, secondo la loro funzione in:
   - strade pedonali: strada utilizzata prioritariamente dai pedoni;
   - percorsi pedonali: percorsi di collegamento pedonale;
2. Lungo i percorsi pedonali è ammesso laddove possibile, anche il transito dei ciclisti.
   L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia

art. 78 ~~Assi attrezzati – Sezione Agra~~ (stralciato)[31]

art. 79 Posteggi pubblici[32]

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in:
   - posteggi all'aperto
   - posteggi coperti, individuati con simbolo speciale.
2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti

P1	Posteggio all'aperto	8 posti-auto
P2	Posteggio all'aperto	38 posti-auto
P3	Posteggio all'aperto	23 posti-auto
P4	Posteggio all'aperto	50 posti-auto
P5	Posteggio all'aperto	18 posti-auto
P6	Posteggio all'aperto	30 posti-auto
P7	Posteggio all'aperto	25 posti-auto
P8	Posteggio all'aperto	30 posti-auto
P9	Posteggio all'aperto	10 posti-auto
P10	Posteggio all'aperto	25 posti-auto
P11	Posteggio all'aperto	12 posti-auto
P12	Posteggio all'aperto	27 posti-auto
P13	Posteggio all'aperto	30 posti-auto
P14	Posteggio all'aperto	26 posti auto
P15	Posteggio all'aperto	24 posti auto
P16	Posteggio coperto	27 posti auto
P17	Posteggio all'aperto	12 posti-auto
P18	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
P19	Posteggio all'aperto	10 posti-auto
P20	Posteggio all'aperto	7 posti-auto
~~P21~~	~~Posteggio all'aperto~~	~~31 posti-auto~~[33]
P22	Posteggio all'aperto	13 posti-auto
P23	Posteggio all'aperto	8 posti-auto
P24	Posteggio all'aperto	30 posti-auto
P25	Posteggio all'aperto	10 posti-auto
P26	Posteggio all'aperto	9 posti-auto
P27	Posteggio all'aperto	9 posti-auto
P28	Posteggio all'aperto	23 posti-auto
P29	Posteggio all'aperto	27 posti auto

[30] Nuovo articolo secondo variante approvata dal CdS il 9.05.2018 no. 2133
[31] variante approvata dal CdS il 9.05.2018 no. 2133
[32] Modificato secondo variante approvata dal CdS il 9.05.2018 no. 2133
[33] Posteggio stralciato dall'entrata in vigore del Piano regolatore intercomunale del Pian Scairolo (PR-CIPPS), ris. gov. CdS no. 4519 del 9.9.2020

art. 80 Autorimesse e posteggi privati

1. Per determinare il numero dei posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non abitativi valgono le disposizioni degli artt. 51-62 del RLST, che costituiscono il Regolamento cantonale dei posteggi privati.
2. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici abitativi che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di nuovi posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti Norme dell'Unione dei professionisti svizzeri della strada – Associazione svizzera di normalizzazione (VSS-SNV).
3. Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto ogni 100 mq SUL o frazione superiore di SUL per unità abitativa.
4. Ogni unità abitativa deve avere almeno un posteggio privato.
5. Deroghe possono essere concesse dal municipio quando la formazione di posteggi risultasse tecnicamente difficile, eccessivamente onerosa o deturpante le caratteristiche ambientali. in tal caso, al momento della licenza edilizia, il municipio fissa un contributo compensativo pari al 30% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno, secondo la formula (anno 2002): [(Fr./ m² 500.- x m² 25.00) + Fr. 4'500.--] x 30%
   È data facoltà al Municipio di aggiornare regolarmente la formula citata.

art. 81 Accessi privati[34]

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non deve arrecare disturbo o creare pericolo alla circolazione. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti. Per le strade cantonali resta riservato il giudizio delle competenti istanze cantonali.
2. Il raccordo dell'accesso privato alla rete stradale comunale non può avere una pendenza superiore al 10% su una lunghezza di m. 4.00 dal ciglio della strada o del marciapiede esistenti o previsti dal PR.

art. 82 Moderazione del traffico

Il Municipio si riserva la facoltà di decidere di adottare eventuali provvedimenti per la moderazione del traffico sulle strade comunali e, sentito il parere delle Autorità superiori, di proporle su quelle cantonali a carattere principale e locale.

[34] Modificato secondo variante approvata dal CdS il 9.05.2018 no. 2133

Art. 82 bis Zone per attrezzature ed edifici pubblici (AP-EP)

1. Nel piano del traffico e delle attrezzature ed edifici pubblici sono delimitate le seguenti aree:
   - Attrezzature pubbliche (AP) di proprietà comunale;
   - Edifici pubblici (EP) di proprietà comunale;
   - Attrezzature ed Edifici di interesse pubblico (AP-EP) di proprietà comunale;
   - Attrezzature di interesse pubblico (AIP) di proprietà privata o di altri enti;
   - Edifici di interesse pubblico (EIP) di proprietà privata o di altri enti.

Etichetta	Uso	mappale	Sezione comunale	Destinazione / Parametri edificatori
AP 1	Centro sportivo comunale (Campo Campari)	142	2	
AP 2	Ecocentro comunale	1017 parz.	2	Centro di compostaggio
AP 3	Centro di balneazione	312 317 318 493 494 495 531 539	2	Svago. L'attività non deve compromettere l'ambiente del riale, della sua foce e la vegetazione ripuale relative; deve pure essere protetto il canneto. Ogni intervento costruttivo e di sistemazione del terreno deve essere autorizzato dall'Ufficio cantonale della natura e del Paesaggio.
AP 4	Centro ricreativo	428 parz 716	2	Bar, ristorante, spogliatoi, piscina e campi da tennis
AP 5	Acquedotto	676	2	
AP 6	Ecopunto	649 parz	3	Contenitori interrati
AP 7	Area di svago	606 parz	3	Svago + contenitori interrati
AP 8	Area di svago	647 1067 parz	3	Svago + contenitori interrati
AP 9	Area di svago	489 parz	3	Area di svago limitrofa al centro per anziani ATTE
AP 10	Edificio e area pubblica	521 parz	3	L'edificio può essere mantenuto e ristrutturato. Vedi piano particolareggiato del nucleo di Montagnola – tavola n° 434-42.
AP 11	Area di svago	817 parz	3	Area di svago con roccolo e rustico.
AP 12	Parco giochi	390 parz	3	Area di gioco attrezzata per i bambini.
AP 13	Area ricreativa	1210 parz.	3	Area di svago + contenitori interrati
~~AP 14~~[35]	~~Parco giochi~~	~~2029 parz.~~	~~3~~	~~Area attrezzata per svago e gioco per bambini.~~
AP 15	Area di svago	807 parz	3	Infrastrutture di servizio al porto.
AP 16	Area di svago	1365	3	Area di svago e riva lago
AP 17	Porto+area	849	3	Realizzazione del porto comunale con area

[35] Zona stralciata dall'entrata in vigore del Piano regolatore intercomunale del Pian Scairolo (PR-CIPPS), ris. gov. CdS no. 4519 del 9.9.2020

	svago			di svago
AP 18	Area di svago	2071 parz 2072 parz	3	Area di svago
AP 19	Area di svago	932	3	Piazza, area di svago e ecopunto
AP 20	Acquedotto	933	3	
AP 21	Centro sportivo	67 436 442 443 parz 451	1	Centro sportivo di Bigogno. Campo da calcio e attrezzature di servizio.
AP 22	Acquedotto	286 parz	1	
AP 23	Magazzino	238	1	Acquedotto in disuso. Utilizzo della struttura quale magazzino comunale per gli attrezzi per la gestione del bosco.

EP 1	Casa Comunale Villa Lucchini	38 parz.	2	Le caratteristiche volumetriche, tipiche della casa borghese del XIX secolo devono essere salvaguardate come pure lo spazio circostante necessario a tale scopo.
EP 2	Stabili abitativi e commerciali	27 sub B 28	2	Edifici da adibire ad abitazione, commercio e artigianato non molesto (vedi PP Gentilino)
EP 3	Edifici pubblici	464 parz 899 parz	2	Zona destinata alla costruzione di alloggi a pigione moderata; i volumi ammessi sono quelli indicati nel PP di Viglio
EP 4	Edifici pubblici	1244 541 parz	3	La destinazione è stabilita dal PP di Piazza Brocchi e adiacenze PP PBEA
EP 5	Scuola d'infanzia	1244 parz	3	Scuola materna e spazi aperti di svago per bambini. Valgono i parametri della zona R.
EP 6	Amministrazione comunale	156 160 parz.	1	Ex-centro civico. Valgono i parametri della zona R.
EP 7	Cimitero	229 parz	1	
EP 8	Edifici pubblici	139	2	Area destinata al posteggio del centro sportivo, al magazzino comunale e al Centro protezione civile+ecopunto. Hmax= 7.50 Vale l'art. 54 della zona R
EP 9[36]	Acquedotto	598 parz. 599 parz.	3	Acquedotto

AP-EP 1	Scuola materna e centro di svago	246 249 250 parz 569 parz 580	2	Possono essere previsti: - un centro comunale di svago (ad esempio biblioteca, sale riunioni) nel vecchio municipio o in eventuali nuovi edifici che propongano una relazione urbanistica significativa con la Bora da Besa. - Spazi esterni di gioco per bambini e ragazzi. Per nuovi edifici valgono i parametri della

[36] Zona entrata in vigore con decisione del CdS 6590 del 21.12.2022

				zona R.
AP-EP 2	Area pubblica	349 629 parz 898 parz 1024 parz	2	Area di svago con parco giochi e ecopunto
AP-EP 3	Area pubblica	553 parz 535 parz 536 541 parz 1214 parz 1241 1242 1243 12444 parz	3	La destinazione è stabilita dal PP di Piazza Brocchi e adiacenze PP PBEA

AIP 1	Centro terapeutico	574 parz 1022	2	La destinazione è stabilita dal PP di Viglio.
AIP 2	Area di svago	1218	3	Area di svago a lago (Proprietà Canton Ticino).
AIP 3	Area di svago	1371	3	Area di svago a lago (Proprietà Canton Ticino).
~~AIP 4~~	~~Campo di calcio~~	~~1901~~	~~3~~	~~Campo di calcio del comune di Paradiso~~[37]
AIP 5	Cabina elettrica	42	1	A garanzia di un inserimento di qualità nell'area verde alberata, la domanda di costruzione per la cabina elettrica deve contenere un piano della sistemazione esterna con l'indicazione della posizione dei nuovi alberi atti a mascherare il nuovo manufatto.

EIP 1	Chiesa di S. Abbondio	98 100 102 741	2	Chiesa di Sant'Abbondio
~~EIP 2~~	~~Area AIL~~	~~209~~ ~~210~~ ~~1777~~ ~~1894~~ ~~2004~~	~~3~~	~~Zona destinata ad impianti elettrici di proprietà di AIL-AET-FFS~~[38]

[37] Zona stralciata dall'entrata in vigore del Piano regolatore intercomunale del Pian Scairolo (PR-CIPPS), ris. gov. CdS no. 4519 del 9.9.2020

[38] Zona stralciata dall'entrata in vigore del Piano regolatore intercomunale del Pian Scairolo CIPPS, ris. gov. CdS no. 4519 del 9.9.2020

CAPITOLO VI: PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI

art. 83 Acquedotto

Per l'acquedotto valgono le norme del "Regolamento dell'acquedotto comunale"

art. 84 Canalizzazioni

1. Per le canalizzazioni valgono le norme della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAc) e relative ordinanze di applicazione, le norme della Legge cantonale di applicazione e quelle del "Regolamento comunale delle canalizzazioni".
2. Valgono inoltre tutte le disposizioni sulle zone di protezione istituite dal Comune in base alla legislazione sulla protezione delle acque e quelle del Regolamento comunale delle canalizzazioni in vigore.

CAPITOLO VII:DISPOSIZIONI FINALI

art. 85 Ricorsi

Contro le decisioni del Municipio é dato ricorso al Consiglio di Stato nel termine di 15 giorni dalla notifica della decisione.

art. 86 Multa, azione penale, azione civile

1. Le infrazioni alle norme edilizie e del PR sono punite con una multa nei limiti e nei modi previsti dalla LE, riservato il diritto del Municipio di imporre il rispetto dei piani approvati.
2. L'applicazione della multa e il relativo incasso sono di competenza del Municipio.

art. 87 Deroghe

1. Il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni inerenti tutti gli articoli delle presenti norme.
2. La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
   - esistenza di una situazione eccezionale;
   - rispetto delle finalità e dello spirito del Piano regolatore;
   - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti (vicino).
3. Le deroghe concesse devono comunque essere quantitativamente contenute.
4. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.

art. 88 Entrata in vigore

Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Norme sul rapporto tra ente privato e pubblico

art. 1 Esecuzione anticipata di opere d'urbanizzazione

L'esecuzione anticipata delle opere d'urbanizzazione è ammessa secondo le disposizioni di cui agli art. 80 e seg. LALPT, premesso che l'opera sia prevista dal Piano regolatore e possa essere razionalmente collegata con quelle già esistenti o previste.

art. 2 Manufatti privati su area pubblica

1. L'occupazione di area pubblica, con manufatti interrati come impianti di canalizzazione, allacciamenti, pozzetti, separatori di oli e di benzina, cisterne per combustibili, botole, pozzi luce, uscite di sicurezza, ecc., può essere concessa solo se i medesimi non possono essere collocati senza spesa eccessiva su area privata.
2. La relativa istanza deve essere inoltrata al Municipio in due copie, prima dell'inizio dei lavori; alla stessa devono essere allegati l'estratto di mappa con indicata l'ubicazione ed i limiti del manufatto, nonché i piani di costruzione e di posa. Una copia dei piani viene ritornata all'istante con la comunicazione della decisione municipale.
   L'autorizzazione è concessa a titolo precario con iscrizione obbligatoria a Registro fondiario ed è revocabile per motivi d'interesse pubblico preponderante. Essa è soggetta a tassa.

art. 3 Utilizzazione pubblica di aree private

1. Il Municipio, per ragioni di pubblico interesse, previa notifica scritta al proprietario, può far collocare su proprietà privata, candelabri per l'illuminazione pubblica, lampade stradali appoggiate o sospese, marchi per capisaldi e per delimitazioni, targhe per la denominazione di piazze, vie, segnali stradali, idranti, colonne per servizi pubblici, cartelli indicatori, orologi, supporti e tiranti per fili, ecc.
2. Lungo le strade che nel piano del paesaggio sono indicate "alberate", il Comune provvederà alla piantagione di alberi di specie indigena sull'area privata esterna al confine stradale.
   Le spese che ne derivano, comprese quelle per la manutenzione, sono a carico del Comune.
   Salvaguardata la possibilità della messa a dimora degli alberi, l'area rimane di proprietà privata a tutti gli effetti.

art. 4 Sistemazione fondiaria

Se in seguito all'esecuzione di un'opera di Piano regolatore risulta necessaria una sistemazione particellare, si procede come agli art. 102, 104 e segg. della Legge sul raggruppamento terreni (LRT), come meglio risulta dagli art. 83 e 84 LALPT.

art. 5 Scorpori residui

1. Gli scorpori che dovessero residuare dopo il compimento di un'opera di Piano regolatore (compresa la costruzione o la soppressione di strade), e che non potessero essere utilizzati convenientemente dal Comune, potranno essere ceduti ad un equo prezzo, ai proprietari confinanti, con l'obbligo di incorporarli nella loro particella e di sistemarli in modo adeguato.
2. Qualora il proprietario confinante non fosse interessato all'acquisto o vi fosse disaccordo sul prezzo, questi scorpori potranno essere ceduti a terzi, previo esperimento di asta pubblica.
3. Questi scorpori saranno assegnati alla zona di utilizzazione limitrofa attraverso una specifica variante di PR.

Norme amministrative

art. 6 Opere soggette a notifica e domanda di costruzione

Valgono le disposizioni della LE e del rispettivo Regolamento di applicazione (RALE).

art. 7 Inizio dei lavori

1. L'inizio dei lavori dovrà essere notificato all'Ufficio tecnico tramite il formulario allegato alla licenza edilizia.
2. Sono abilitate ad eseguire i lavori di costruzione solo le imprese iscritte all'albo. È fatta eccezione per i lavori di modesta importanza o particolarmente semplici.
3. Una copia della domanda approvata (licenza edilizia e piani di progetto) deve sempre essere a disposizione sul cantiere.
4. Può essere richiesta ogni indicazione o documentazione necessaria al controllo dell'opera, e ciò anche nel corso dei lavori.
5. Il Municipio richiede il tracciamento e la verifica delle misure del fabbricato, che saranno eseguiti dal Geometra assuntore. Questi rilascerà al Comune una dichiarazione comprovante l'avvenuto controllo.

art. 8 Conservazione dei segni della misurazione catastale

1. Il proprietario è responsabile del rispetto e del mantenimento dei segni della misurazione catastale (termini, cippi, bulloni, croci, ecc.).
2. Il ripristino dei segni mancanti è a carico di tutti i proprietari confinanti.
3. In caso di necessità lo spostamento o l'assicurazione di questi segni ed il loro ripristino devono essere richiesti al Geometra assuntore per il tramite dell'Ufficio tecnico comunale.
4. Spetta al proprietario stabilire i necessari accordi con l'esecutore dei lavori.

art. 9 Responsabilità

1. La concessione del permesso di costruzione non ingenera responsabilità dell'Autorità quanto alla corretta progettazione degli impianti, alla solidità ed alla sicurezza della costruzione.
2. I diritti dei terzi rimangono riservati.

art. 10 Controllo delle costruzioni

Il Municipio, e per esso l'Ufficio Tecnico ha il diritto di effettuare sopralluoghi di controllo in qualsiasi momento e senza preavviso; in questa occasione possono essere richiesti al responsabile del cantiere tutti i documenti necessari per la verifica di quanto si sta eseguendo. Il proprietario non può invocare a suo sgravio il mancato intervento degli incaricati del controllo.

art. 11 Misure di sicurezza e pulizia

1. Verso le strade pubbliche o private si dovranno adottare le necessarie misure atte a garantire la sicurezza del pubblico. Le protezioni verso strade e piazze dovranno avere un aspetto decoroso e uniforme e non creare intralci alla circolazione stradale; il Municipio può imporre ripari su tutta l'altezza dell'edificio; l'esecutore dell'opera è comunque responsabile del rispetto delle norme SUVA.
2. L'esecutore è pure tenuto ad adottare tutti i provvedimenti necessari per evitare la formazione di polvere e l'imbrattamento del campo stradale, che deve essere pulito giornalmente. In caso di inadempienza il Comune vi provvederà a spese dell'esecutore.

art. 12 Permesso di abitabilità e controllo tecnico

1. Ogni edificio nuovo, ricostruito o che sia stato oggetto di cambiamento di destinazione necessita di un controllo tecnico, che il proprietario deve richiedere per iscritto al Municipio con preavviso di 10 giorni.
2. Prima del controllo tecnico devono essere consegnati all'UTC:

- il piano delle canalizzazioni aggiornato in tre copie, l'impianto sarà sottoposto al collaudo;
- il formulario del collaudo antincendio;
- il certificato di collaudo dell'ascensore;
- eventuali altri certificati.

3. La concessione del permesso è soggetta ad una tassa di collaudo, secondo quanto stabilito dall'apposita ordinanza municipale.
4. Rimangono riservate le competenze delle istanze cantonali, segnatamente per le costruzioni con contenuti artigianali e industriali. È compito dell'istante chiedere il collaudo da parte dei competenti Uffici cantonali, dandone nel contempo comunicazione all'Ufficio tecnico.

Norme edilizie

art. 13 Locali abitabili

1. La destinazione indicata sui piani di progetto deve rispettare tutte le norme che seguono inerenti ai locali abitabili:
   - altezza minima m. 2.30,
   - superficie minima mq 9,00.
   - superficie minima delle finestre: uguale o superiore a 1/10 della superficie del pavimento del locale abitabile relativo. Nella superficie delle finestre è compresa quella dei lucernari nella falda del tetto (tipo VELUX).
   - un locale abitabile non può essere aerato da pozzi luce o da cavedi la cui superficie risulti inferiore a 20 mq.

art. 14 Locali mansardati

1. Il volume minimo di una mansarda è di mc 20,00
2. La mansarda priva di servizi può essere usata quale camera da letto soltanto se in correlazione diretta con un appartamento sottostante.

art. 15 Aperture e ventilazioni in generale

1. Locali adibiti al lavoro o all'uso temporaneo possono essere dotati di illuminazione artificiale unicamente in casi eccezionali per esigenze funzionali o tecniche inderogabili.
2. L'espulsione dell'aria viziata deve avvenire possibilmente sulla parte più alta dell'edificio.
3. Restanto riservati i disposti di leggi speciali come il Regolamento cantonale sull'igiene del suolo e dell'abitato (art. 10 lett. B), le indicazioni relative all'ordinanza 4 ed all'ordinanza 3 concernente la Legge federale sul lavoro.

art. 16 Parapetti

1. Ogni parapetto deve avere un'altezza minima che rispetti le disposizioni della norma SIA n. 358 e le norme SUVA.
   Non sono ammessi parapetti che presentano spazi vuoti che possono costituire una fonte di pericolo, disegnati o posati in modo che possano essere facilmente scavalcati.
2. Il progetto del parapetto deve essere sottoposto all'approvazione dell'Ufficio tecnico Comunale.

art. 17 Scale e corridoi

1. Sono riservate le prescrizioni particolari emanate dal Servizio prevenzione Incendi (SPI) e dall'Ufficio prevenzione infortuni (UPI).
2. Le vetrature dei vani scala che potrebbero costituire un pericolo per gli utenti devono essere progettate in modo adeguato (ad. es. vetri speciali, parapetti, ecc.).

art. 18 Acque meteoriche

Le acque meteoriche provenienti da un edificio privato (tetto, pensilina, balcone, piazzale, ecc.) non possono defluire direttamente sugli spazi pubblici o aperti al pubblico.

art. 19 Pluviali e tubi esterni

1. Le costruzioni a confine con l'area pubblica devono essere munite di canali di gronda.
   Il Municipio può ordinarne la posa ove risultassero mancanti.
2. I pluviali di facciate confinanti con l'area pubblica devono essere incassati fino all'altezza di m. 4,50 dal piano stradale.
3. Analoga regola vale per altre tubazioni o condotte.

art. 20 Tetti, materiali e pendenze

1. Tutti i tetti a falde in pendenza devono essere muniti di ripari contro la caduta della neve lungo le facciate prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico.
2. Sono da evitare i materiali che producono riflessi abbaglianti. Casi particolari, come la posa di pannelli solari, lucernari sporgenti dalla superficie del tetto, ecc. verranno esaminati singolarmente.

art. 21 Sporgenze su area pubblica

1. Balconi, pensiline, gronde, insegne e oggetti in genere possono sporgere sull'area pubblica al massimo per m. 1,30 ad un'altezza di m. 4.50 dal suolo, misurati al filo inferiore della sporgenza.
2. Tende collocate davanti a negozi, esercizi pubblici, ecc., prospicienti l'area pubblica possono scendere al massimo fino all'altezza di m. 2.20 dal piano stradale o dalla strada pedonale
3. La larghezza della sporgenza è stabilita dal Municipio caso per caso; essa non può comunque superare quella del sottostante marciapiede ove esiste.

art. 22 Occupazione di area pubblica

1. Ogni occupazione temporanea di area pubblica comunale per impianti di cantiere, recinzioni, ponteggi, scavi, depositi di materiale, ecc. può essere concessa dal Municipio previa domanda scritta accompagnata dell'estratto di mappa e da un piano delle installazioni in due copie. La concessione è soggetta a tassa secondo apposita ordinanza.
2. Quando per motivi di circolazione il campo stradale deve rimanere completamente libero, deve essere costruito un ponteggio a portico o, qualora ciò non fosse possibile, un ponteggio a sbalzo all'altezza minima di m. 4.50 con doppio pavimento che garantisca la sicurezza del pubblico.
3. Nell'interesse della viabilità o per ragioni di sicurezza il Municipio ha il diritto di ridurre o di modificare la dimensione dell'area concessa, di far spostare il tracciato, di revocare la concessione o di imporre quelle misure di sicurezza tecnicamente realizzabili a salvaguardia degli utenti dell'area pubblica.
4. lavori che richiedono occupazione di area pubblica devono continuare senza interruzione ed essere portati a termine nel minore tempo possibile.
5. Prima del rilascio della concessione il Municipio, e per esso l'Ufficio tecnico comunale, allestisce una prova a futura memoria fotografica a comprova dello stato dell'area oggetto di occupazione, con i relativi costi a carico del beneficiario. Il beneficiario è responsabile di ogni danno derivante dall'occupazione dell'area pubblica ed è tenuto a riconsegnarla nello stato precedente In caso di rifiuto o di cattiva esecuzione della riparazione il Comune provvederà. direttamente a spese del beneficiario.
6. Non è ammessa l'occupazione sotterranea di area pubblica, ad eccezione di quanto previsto nel cpv. 1 del art. 2 del Regolamento edilizio.

art. 23 Aperture in confine con l'area pubblica

1. Porte e cancelli devono aprirsi sulla proprietà privata.
2. I serramenti (porte, finestre, gelosie, ecc.) possono aprirsi verso l'area pubblica all'altezza prescritta all'art. 22 cpv. 2 del Regolamento edilizio. Salvo eccezioni i serramenti esistenti non possono essere rinnovati se non in conformità con le prescrizioni di questo articolo.
3. Nei nuclei, la posa di armadi per apparecchiature elettriche o simili è sottoposta all'approvazione del Municipio, previa presentazione di uno studio di inserimento nel contesto architettonico specifico.

art. 24 Scavi sul campo stradale, ripristino, garanzia

1. Ogni apertura del campo stradale comunale (allacciamento canalizzazioni, condotte AP, cavi elettrici, telefonici, TV via cavo e infrastrutture, ecc.) deve essere autorizzata dal Municipio, che rilascerà l'autorizzazione a titolo precario, previa domanda scritta accompagnata da due planimetrie con indicato il tracciato del previsto intervento.
2. Il ripristino dovrà avvenire secondo le prescrizioni che saranno consegnate dall'Ufficio tecnico comunale e secondo le indicazioni del medesimo.
3. Il proprietario, rispettivamente l'Azienda beneficiaria è responsabile dell'eventuale cedimento dello scavo per un anno dalla data del collaudo dei lavori di pavimentazione. Il collaudo deve essere richiesto all'Ufficio tecnico comunale.
4. L'autorizzazione per l'esecuzione di scavi nel campo stradale cantonale deve essere richiesta, tramite apposito formulario, al Dipartimento del territorio, Divisione delle costruzioni. In caso di strade private la richiesta deve essere rivolta al rispettivo proprietario.

art. 25 Recinzioni, siepi, piantagioni e muri di sostegno[39]

1. Lungo le strade cantonali, comunali e private aperte al pubblico:
   - arretramento dal confine: m 0.50, ad eccezione del nucleo e dove vi sono marciapiedi esistenti o previsti; la manutenzione di tale spazio è a carico del Comune.
   - H massima: m. 1.80, ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza non potrà superare m. 0.80.
2. Possono essere concesse deroghe all'altezza, per un supplemento massimo di ml. 1.00, quali misure di protezione contro l'inquinamento fonico ad eccezione delle proprietà situate lungo la strada Cantonale che costeggia il lago, per le quali l'altezza massima ammessa è di ml. 1,20 (art. 56cpv. 3).
3. Nelle zone indicate come punti di vista nel piano del paesaggio l'altezza massima è di m 1,00.
4. Lungo il confine tra due proprietà:
   - H massima: m. 1,80
   - se i fondi non sono allo stesso piano l'altezza è misurata da quello superiore (terreno naturale).
5. Muri di sostegno a confine sono considerati muri di cinta. È ammesso un parapetto (o una rete) di protezione - H massima secondo norma SIA 358.
6. Lungo le pubbliche vie sono vietate le cinte che rappresentano un pericolo per il traffico veicolare o quello pedonale o sono di impedimento alla visibilità o alla circolazione.
7. Le siepi o altra vegetazione formanti cinta devono costantemente essere mantenute, nel rispetto delle altezze massime prescritte alle cifre precedenti; devono essere eliminate tutte le parti di siepi o alberi sporgenti dal confine con le strade cantonali o comunali e quelle che arrecano disturbo alla visibilità o alla circolazione fino ad un'altezza di ml 5,00 dal livello strada.

[39] Modifica secondo ris. governativa n. 6083 del 9 novembre 2011, riconfermata decisione CdS sentenza TRAM 980.2011.150 del 17 giugno 2013

8. Il Municipio può ordinare un'adeguata delimitazione delle aree private quando ciò sia necessario per evitare pericoli a terzi.
9. Le distanze per le piantagioni d'alto fusto tra due proprietà sono regolate dal diritto privato.
10. Sul territorio di Collina d'Oro non è permessa la realizzazione di nuovi muri a scogliera, a gabbioni, con elementi prefabbricati di cemento (del tipo verduro) e le pareti o palizzate in traversine.

art. 26 Manutenzione

1. I proprietari sono obbligati ad eseguire la manutenzione necessaria per l'abitabilità degli stabili e per il decoro dei medesimi, per la sicurezza pubblica nonché quella dei fondi non edificati, conformemente alle disposizioni della specifica Ordinanza municipale.
2. Le piante su proprietà privata che sono pericolanti o che limitano la visuale verso strade o piazze pubbliche possono essere fatte sfrondare o rimuovere dal Municipio, se l'intimazione scritta al proprietario è disattesa.
3. Il Municipio può imporre la sostituzione di alberi rimossi abusivamente.
4. Il Municipio può obbligare i proprietari ad eseguire le opere di manutenzione secondo i paragrafi precedenti; in caso di inadempienza i lavori saranno eseguiti da terzi, a spese del proprietario. È riservata l'applicazione delle penalità previste dalla legge.

art. 27 Installazioni esistenti

In caso di reclami fondati il Municipio può ordinare le misure atte ad eliminare gli inconvenienti o, se necessario, la loro soppressione. La manutenzione di pollai e conigliere deve essere curata in modo da evitare danno o molestia ai vicini.

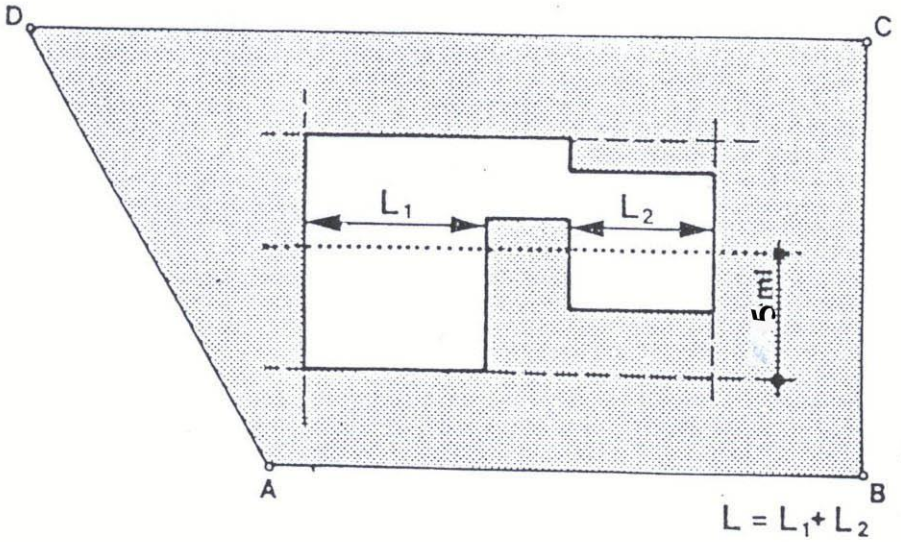
art. 28 Allacciamento alla canalizzazione - autorizzazione e collaudo

Ogni allacciamento ai collettori di canalizzazione comunale o consortile deve essere autorizzato dal Municipio e collaudato dall'Ufficio tecnico comunale o dal progettista incaricato prima del reinterro, e più precisamente come ai disposti del vigente Regolamento delle canalizzazioni. Il Municipio può ordinare l'adeguamento o il rifacimento di impianti non conformi.

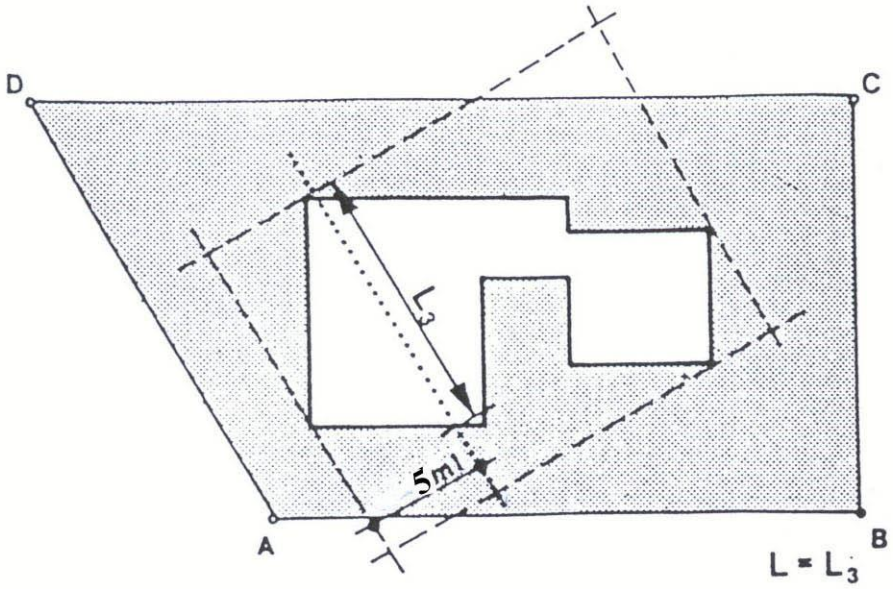
art. 29 Barriere architettoniche

Gli edifici abitativi privati con un numero di appartamenti superiore alle tre unità dovranno essere realizzati secondo le norme SIA 500 e la SN 521 500, le quale stabiliscono le misure da mettere in atto per garantire l'accessibilità alle persone disabili agli spazi abitativi.

Allegato 1: Calcolo della lunghezza della facciata



Lunghezza facciata per il lato A - B



Lunghezza facciata per il lato A - D

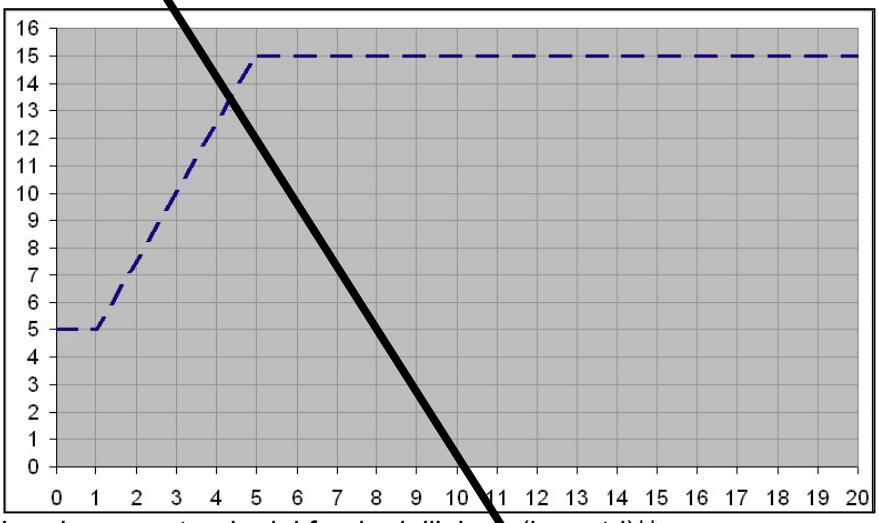
Analogamente si procederà per gli altri lati della particella.

Allegato 2: Allegato al Regolamento di applicazione delle Legge edilizia cantonale (stralciato)

Distanza dai corsi d'acqua [40]

1. Distanza minima da corsi d'acqua particolarmente pregiati, iscritti in inventari naturalistici o che costituiscono importanti corridoi faunistici

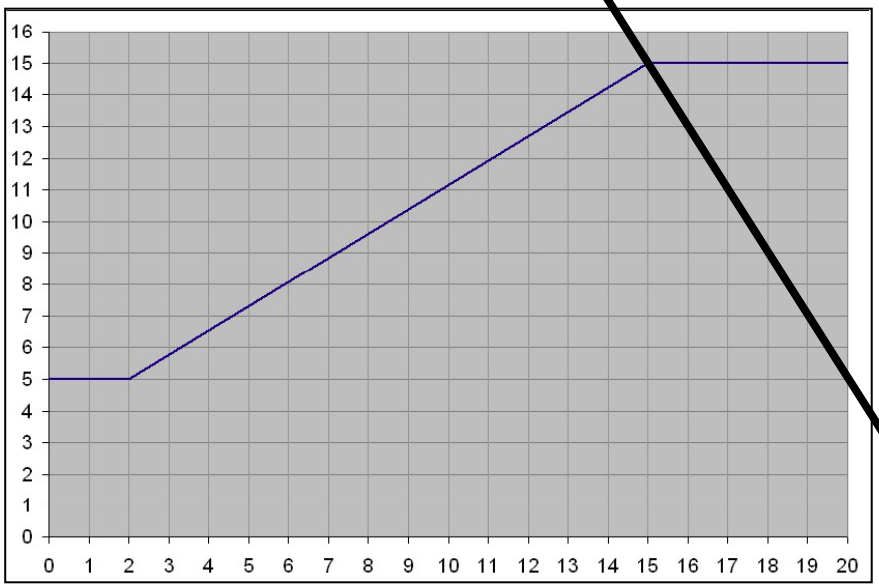
Distanza dal corso d'acqua (in metri)*



Larghezza naturale del fondo dell'alveo (in metri)**

2. Distanza dagli altri corsi d'acqua

Distanza dal corso d'acqua (in metri)*



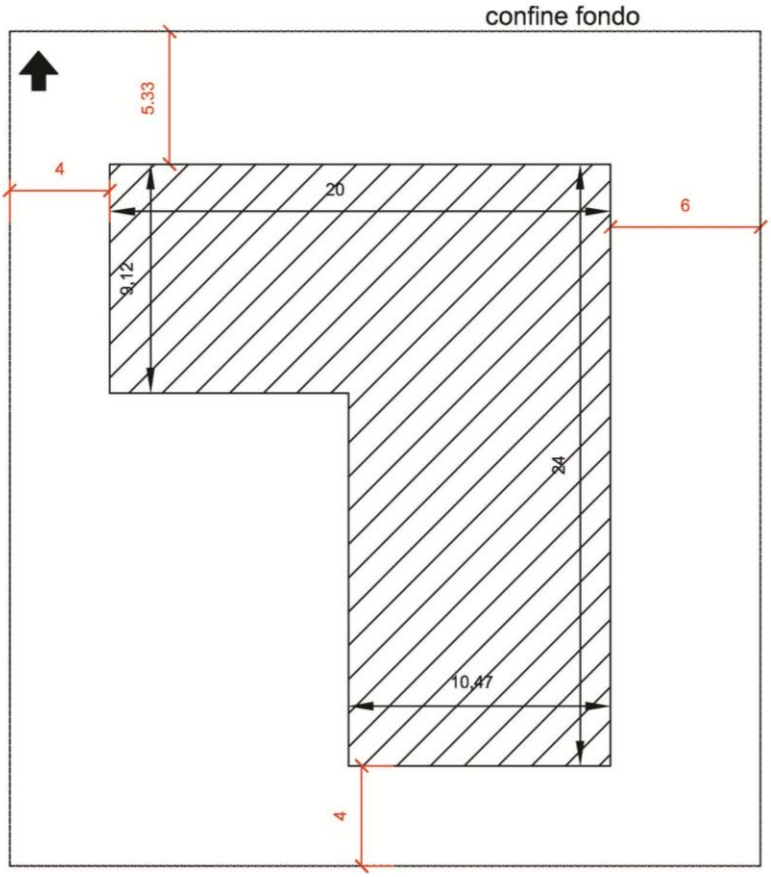
Larghezza naturale del fondo dell'alveo (in metri)**

*La distanza dal corso d'acqua è misurata dal piede di sponda.
**Per larghezza naturale del fondo dell'alveo si intende la larghezza dell'alveo bagnato dalle portate medie oppure quella tra i due piedi di sponda, ritenuto che si considera la larghezza maggiore.

[40] Divenuto illegale a seguito delle modifiche dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc). Valgono le disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011 dell'OPAc

Allegato 3: Esempio di calcolo della distanza minima da confine

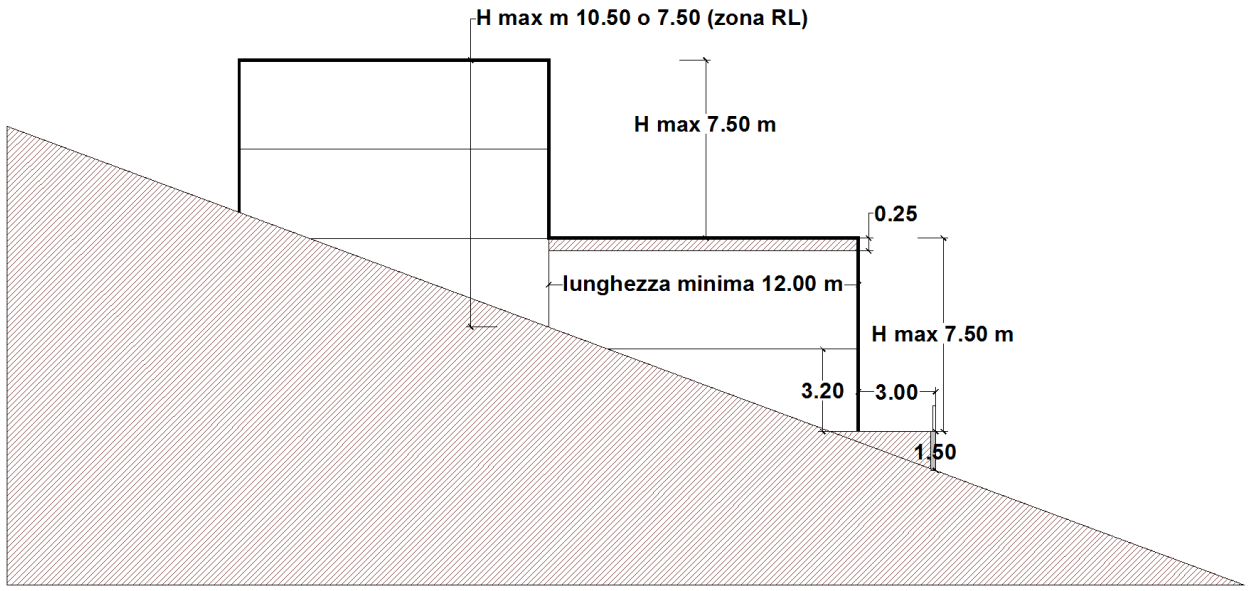
Calcolo della distanza minima dal confine del fondo per un edificio situato in zona residenziale a lago RL



Facciata nord
- lunghezza 20 ml;
- distanza minima da confine:
  4.00 + 1/3(20-16)ml=5.33

Facciata est
- lunghezza facciata 24 ml;
- *distanza minima da confine:*
  4.00 ml + 1/3(24-16)ml= 6.66> valore massimo per la zona pari a 6.00 ml
  distanza minima da confine: 6.00 ml

Facciata sud
- lunghezza facciata: 10,47 ml
- distanza minima da confine: 4,00 ml

Facciata ovest
- lunghezza facciata: 9.12 ml;
- distanza minima da confine: 4,00 ml.

Allegato 4: Schema delle costruzioni a gradoni secondo quanto previsto dall'art. 17